

UiO : **Det juridiske fakultet**

Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger som mangel i boligleieforhold

Kandidatnummer: 660

Leveringsfrist: 25.11.2013

Antall ord: 17 992



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Tema for oppgaven	1
1.2	Avgrensning og rettskildebruk	3
2	FORHOLDET MELLOM BESTEMMELSEN OM OFFENTLIGRETTLIGE RÅDIGHETSINNSKRENKNINGER OG DE ØVRIGE MANGELSREGLENE	4
2.1	Bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	4
2.2	Vanlig god stand	6
2.3	Husrom leid “som det er”	7
2.4	Leierens forundersøkelse	9
2.5	Mangler som oppstår underveis i leieforholdet	10
2.6	Reklamasjon	10
3	OFFENTLIGE RÅDIGHETSINNSKRENKNINGER SOM MANGEL I BOLIGLEIEFORHOLD	11
3.1	Den faktiske situasjonen	11
3.2	Boligen er ikke godkjent av kommunen	11
3.2.1	Godkjenningsordningen	11
3.2.2	Konsekvensen av at de offentlige reglene ikke er fulgt	12
3.2.3	Kravet om hindring	13
3.2.4	Reglene om mangler gjelder tilsvarende	15
3.3	Boligen er ikke regulert til boligformål	24
3.3.1	Regulering til boligformål	24
3.3.2	Kravet om hindring	25
3.3.3	Reglene om mangler gjelder tilsvarende	25
3.4	Boligen oppfyller ikke de tekniske kravene	28

3.4.1	Tekniske krav til eksisterende boliger.....	28
3.4.2	Kravet om hindring	29
3.4.3	Branntekniske krav.....	30
3.4.4	Krav til boligens utforming og inneklima.....	33
3.4.5	Reglene om mangler gjelder tilsvarende.....	36
4	KONSEKVENSER AV AT BOLIGEN ER LEID UT ULOVLIG	43
4.1	Tidspunktet for mangelsvurderingen.....	43
4.2	Retting	44
4.3	Prisavslag.....	47
4.4	Heving	50
5	UTLEIERENS MULIGHET TIL Å GJØRE MANGELN GJELDENE SOM GRUNNLAG FOR OPPSIGELSE ELLER HEVING.....	55
5.1	Den faktiske situasjonen.....	55
5.2	Oppsigelse	55
5.2.1	Krav om gyldig oppsigelsesgrunn.....	55
5.2.2	Riving eller ombygging av eiendommen	56
5.2.1	Annen saklig grunn	57
5.3	Heving	58
6	AVSLUTNING.....	59
7	LITTERATURLISTE	61

1 Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Temaet for oppgaven er offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger som mangel i et boligleieforhold. Situasjonen er at leieren har leid et areal som blir oppfattet som et husrom, typisk en lofts- eller kjellerbolig. Det viser seg imidlertid enten at boligen ikke er godkjent som en separat boenhet, at den ikke er regulert til boligformål eller at den ikke oppfyller de tekniske kravene til boliger. Spørsmålet blir da om leieren kan gjøre disse omstendighetene gjeldende som mangler og videre hvilke konsekvenser det har at forholdet utgjør en mangel.

Dersom partene ikke har regulert forholdet til offentlige krav i avtalen, vil det rettslige utgangspunktet være husleieloven § 2-17, hvor det fremgår at bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruken hindres av bestemmelser i lov, forskrift eller et offentlig vedtak. Bestemmelsen har tilsynelatende en enkel ordlyd, men har vist seg vanskelig å bruke i praksis. Forarbeidene sier lite om bestemmelsens innhold og anvendelsesområde. Rettspraksis har i stor grad omgått problemstillingen ved å søke løsninger andre steder. Det er dermed uklart hvilken betydning offentlige krav har i det privatrettslige leieforholdet.

Problemstillingen reiser flere vanskelige spørsmål. For det første oppstår et spørsmål om hvilket innhold bestemmelsen egentlig har, herunder hva som ligger i at bruken må hindres og hvilke bestemmelser om mangler som gjelder tilsvarende. Dersom leieren ikke kan bruke boligen er det klart at bruken er hindret, men spørsmålet blir satt på spissen hvor bruken bare delvis hindres eller leieren fysisk kan bruke boligen som forutsatt. Det er videre uklart hva som blir utfallet dersom de andre mangelsreglene peker mot at det ikke foreligger en mangel.

For det andre oppstår det et spørsmål om hvilke konsekvenser det har at husrommet er leid ut ulovlig eller ikke oppfyller de tekniske kravene. Leieren krever for eksempel at utleieren retter det rettslige forholdet, eller han mener leieverdien er redusert som følge av mangelen, og krever prisavslag. Det kan også være at leieren ønsker seg ut av det ulovlige forholdet og hever leieavtalen.

For det tredje oppstår det et spørsmål om hvilken betydning det har for utleieren at boligen strider med de offentlige bestemmelsene, herunder om utleieren har plikt til å rette disse manglene, om han har krav på å rette eller om han kan si opp eller heve leieforholdet på grunn av det offentlige kravet.

Problemstillingen oppstår ofte i praksis. Det kan særlig vises til Stavanger kommune som i 2011 satte i gang et prosjekt for å kartlegge ulovlig utleie. Kommunen fant at mange boliger ble leid ut ulovlig, noe som førte til et økt press på et allerede presset leiemarked. For å godkjenne boliger som en separat boenhet, og dermed som en lovlig utleiebolig, stilte kommunen vilkår om at de tekniske kravene måtte oppfylles, herunder krav til takhøyde, romvolum, dagslys, utsyn, rømningsveier, brannskiller, ventilasjon og lydisolasjon. Prosjektet ble igangsatt for å oppfylle kommunens plikt til ulovlighetsoppfølging, og det kan derfor ventes at flere kommuner vil komme etter med liknende prosjekter.

I oppgaven vil det først, i kapittel 2, gjøres rede for bestemmelsene om offentlige rådighetsinnskrenkninger og forholdet til de øvrige mangelsreglene vil bli diskutert. Videre vil det i kapittel 3 bli forsøkt å avklare når manglende godkjenning som separat boenhet, manglende regulering til boligformål og manglende oppfyllelse av tekniske krav fører til at bruken av husrommet blir hindret. Deretter vil det i kapittel 4 diskuteres hvilke konsekvenser en slik mangel kan få, før det til slutt, i kapittel 5, vurderes hvilken betydning en slik mangel har for utleieren.

1.2 Avgrensning og rettskildebruk

Det primære rettsgrunnlaget er husleieavtalen, og det avgrenses mot det tilfellet at partene i avtalen har tatt stilling til spørsmålet om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger. Det er imidlertid svært sjeldent at det er fastsatt i avtalen om boligen oppfyller de offentlige kravene. Standardavtalene til de store forbrukerorganisasjonene regulerer heller ikke disse temaene, se eksempelvis standardavtalen til Huseierenes Landsforbund, Leieboerforeningen og Forbrukerrådet. Det sekundære rettsgrunnlaget er derfor husleieloven, forarbeidene og relevant praksis, herunder praksis fra Husleietvistutvalget (heretter HTU). Andre forbrukerlover inneholder også bestemmelser om offentlige rådighetsinnskrenkninger. Disse er relevante i tolkningen av husleieloven § 2-17.

Fordi problemstillingen også berører den offentlige retten, er plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter også relevante. En behandling av alle offentlige og tekniske krav ville blitt for omfattende. Det er derfor tatt utgangspunkt i manglende godkjenning til separat boenhet, manglende regulering til boligformål og manglende oppfyllelse av tekniske krav, hvor kun de mest praktiske tekniske kravene har blitt vurdert.

På grunn av begrenset plass er det avgrenset mot spørsmål om erstatning som følge av at boligen ikke oppfyller de tekniske kravene. Det er videre avgrenset mot leie av lokaler. Spørsmål som oppstår knyttet til næringsleie holdes derfor utenfor. Fordi det er begrenset med praksis fra boligleieforhold, har praksis fra næringsleie likevel hatt betydning som tolkningsmoment. I næringsleie kan partene avtale seg bort fra husleieloven § 2-17, slik at bestemmelsen får en annen betydning enn i boligleieforhold. Der hvor retten har tolket og anvendt § 2-17, vil denne tolkningen imidlertid kunne ha betydning også i boligleieforhold.

2 Forholdet mellom bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger og de øvrige mangelsreglene

2.1 Bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger

Husleieloven § 2-17 lyder: “Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.” Bestemmelsen regulerer spørsmålet om mangel når rettslige forhold hindrer bruken av husrommet. Hva som nærmere ligger i dette er imidlertid uklart. Både forarbeidene og juridisk litteratur omtaler bestemmelsen svært kort uten å si noe nærmere om dens innhold.

Den første problemstillingen er hva som ligger i at bruken må «hindres». Ordlyden peker mot at den offentlige bestemmelsen må være i veien eller stenge for at husrommet kan brukes som forutsatt.¹ Av forarbeidene fremgår det at det ikke er nødvendig at bruken må hindres i sin helhet så lenge den innskrenkes i forhold til det som var forutsatt eller boligen må ombygges for at den skal kunne brukes i samsvar med avtalen.^{2 3}

Det er klart at bruken er hindret dersom kommunen har rettet et enkeltvedtak mot leieren om at boligen må bygges om eller at bruken må endres eller opphøre. Spørsmålet er om det er et krav at vedtaket eller bestemmelsen er rettet mot leieren, eller om det er tilstrekkelig at det foreligger en generell bestemmelse som sier at boligen ikke lovlig kan brukes til beboelse. Problemstillingen er relevant fordi husleietvistutvalget i flere avgjørelser har oppstilt et krav om at bestemmelsen må ha hatt direkte betydning for leieren.⁴ Når det ikke oppstilles noe krav i ordlyden om at bestemmelsen må kunne gjøres gjeldende overfor leieren, har

¹ Bokmålsordboka (2010)

² NOU 2993:4 side 122

³ NOU 1992:4 side 137

⁴ Se punkt 3.2.3

det formodningen mot seg å oppstille et slikt krav. Av forarbeidene fremgår det videre at det er utleieren som skal ha risikoen for at husrommet “lovlig” kan brukes i samsvar med det avtalte formålet.⁵ Heller ikke her kan det trekkes ut krav til hvem bestemmelsen må være rettet mot. Av juridisk litteratur om avhendingsloven, som har en liknende bestemmelse, fremgår det videre at det ikke stilles krav om at myndighetene må ha tatt skritt for å endre den bestående tilstanden.^{6 7} Overnevnte taler for at det er tilstrekkelig at bestemmelsen eller vedtaket gjør at det ikke er lovlig for leieren å bruke husrommet som bolig.

Den andre problemstillingen er hvilke bestemmelser om mangler som gjelder «tilsvarende». Husleieloven § 2-17 er i prinsippet et eget mangelsgrunnlag. Ordlyden taler imidlertid for at alle bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende, og da også slik at de øvrige mangelsgrunnlagene får betydning ved tolkningen av husleielovens § 2-17.

Rettspraksis taler også for en slik forståelse. I en tvist om heving begrunnet med at et lokale som skulle brukes til kafevirksomhet ikke var regulert til dette, uttalte retten at «[om] ei rådveldeinnskrenking utgjer ein mangel, må altså avgjerast av husleigelova sine reglar om fysiske manglar, jf § 2-2 flg».⁸ Også regelen i avhendingsloven tolkes slik. I forarbeidene til loven fremgår det at når reglene om faktiske mangler skal gjelde tilsvarende, “[...]inneber dette som det vil ha framgått at ikkje berre føresegnene i kapittel 4 om manglar kjem til bruk, men også føresegnene om kva som er å sjå som ein mangel, seljaren si opplysningsplikt og kjøparen si undersøkingsplikt m.m. i kapittel 3”.⁹ Bustadoppføringsloven inneholder også en liknende bestemmelse hvor forarbeidene viser til det som blir sagt i forarbeidene til avhendingsloven.¹⁰ Begge de to parallelle bestemmelsene peker dermed

⁵ NOU 1993:4 side 122

⁶ Avhendingsloven § 4-18

⁷ Bergsåker (2003) side 251

⁸ TSTRO-2010-182450 side 8

⁹ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 115

¹⁰ Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) side 71

på at reglene om hva som anses som mangel kommer til anvendelse også på vurderingen av om offentlige rådighetsinnskrenkninger utgjør en mangel. Spørsmålet blir da hvordan forholdet mellom bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger og de øvrige mangelsbestemmelsene er.

2.2 Vanlig god stand

Av husleieloven § 2-2 fremgår det at: “Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.” Husrommet har videre en mangel dersom det ikke “passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til [...]”. Når reglene om mangler gjelder tilsvarende, skulle dette tilsi at også husleielovens § 2-2 om vanlig god stand gjelder når det foreligger offentlige rådighetsinnskrenkninger. Bestemmelsene er to separate mangelsgrunnlag med ulike anvendelsesområder. Bestemmelsen om vanlig god stand tar sikte på fysiske forhold, mens bestemmelsen om offentlige rådighetsinnskrenkninger gjelder for rettslige forhold. Husleieloven § 2-2 kan likevel ha betydning når det er tvil om hva som er avtalt og til hvilket formål husrommet skal brukes til. Bestemmelsen kan derfor være relevant i vurderingen av mangel etter § 2-17.

I mange tilfeller kan det være vanskelig å avgjøre hvilken av bestemmelsene som skal anvendes. Dette er typisk når boligen ikke er godkjent som en separat boenhet på grunn av de fysiske forholdene i boligen. Prinsippet om *lex specialis* tilsier at den mest spesielle bestemmelsen, som er bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, gjelder foran bestemmelsen om generelle krav til tilstand.

Praksis ser imidlertid ut til å anvende husleieloven § 2-2 foran § 2-17. I en sak for lagmannsretten hadde det offentlige stilt krav om støydemping til leieren. Retten kom til at det forelå en mangel etter husleieloven § 2-2 fordi de tekniske kravene til støydemping ikke

var oppfylt. Forholdet til § 2-17 ble ikke drøftet.¹¹ I en sak for HTU var ikke soverommene utformet i tråd med de offentlige kravene. Utvalget kom til at det forelå en mangel etter § 2-2. Utvalget uttalte imidlertid at forholdet «er av betydning for bruken av boligen».¹² Det kan dermed se ut til at de i virkeligheten anvendte § 2-17. Det samme var tilfellet i en annen sak for HTU hvor boligen ikke var egnet til boligformål fordi de branntekniske kravene ikke var oppfylt. Også denne ble løst etter § 2-2.¹³ Også andre bestemmelser har blitt anvendt foran § 2-17. I en sak for lagmannsretten var en bolig ikke godkjent til utleie. Retten kom til at det forelå en mangel som følge av misligholdt opplysningsplikt, og forholdet til husleieloven § 2-17 ble ikke drøftet.¹⁴

Begrunnelsen for at praksis velger å anvende § 2-2 foran § 2-17 kan være at bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger er uklar og lite diskutert i forarbeider og litteratur. Det har dermed vært tryggere å anvende de andre og mer konkrete mangelbestemmelsene. Begrunnelsen kan imidlertid også være at husleieloven § 2-2 passer bedre når mangelen består i at boligen ikke oppfyller fysiske tekniske krav. Oppgaven tar sikte på å vurdere rekkevidden av husleielovens § 2-17. Dette inkluderer en vurdering av om offentlige krav som regulerer fysiske forhold ved boligen kan utgjøre en mangel etter bestemmelsen. Forholdet til husleieloven § 2-2 vil derfor ikke bli drøftet ytterligere selv om denne tradisjonelt har blitt anvendt og kanskje passer bedre i slike tilfeller.

2.3 Husrom leid “som det er”.

Et spørsmål er om et “som det er”-forbehold også har virkning når mangelen består i offentlige rådighetsinnskrenkninger. Terskelen for mangel blir høyere ved slike forbehold fordi leieren må anses for å ha godtatt den stand husrommet er i ved avtaleinngåelsen. Det

¹¹ Se LF-2010-80116-3 side 4

¹² HTU sak nr 2010/20008 side 3

¹³ HTU sak nr 2012/20213 side 3

¹⁴ LA 2006-63839

vil likevel foreligge en mangel dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt, gitt uriktige opplysninger om husrommet eller husrommet er i vesentlig dårligere stand enn det leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.¹⁵ Et relevant moment i vurderingen er leieprisen, men også de øvrige forholdende rundt avtaleinngåelsen har betydning.¹⁶ Eksempler kan være boligens alder, beliggenhet, og hvilke egenskaper ved boligen mangelen gjelder.

Bestemmelsen passer ikke særlig godt for rettslige mangler. Leieren vil som regel alltid forvente at husrommet lovlig kan brukes til beboelsen. At husrommet er det motsatte, altså ulovlig, vil derfor alltid innebære at husrommet har en mangel selv om det er leid med forbehold. Dette skulle tilsi at forbeholdet ikke har realitet ved rettslige mangler. Ikke alle offentlige rådighetsinnskrenkninger fører imidlertid til at bruken av husrommet i sin helhet er ulovlig, for eksempel hvor det offentlige kravet dreier seg om fysiske forhold ved husrommet. Forbeholdet vil derfor kunne ha betydning for enkelte offentlige krav. Hovedregelen er dermed at “som det er”-forbehold også har virkning når det foreligger offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger.

Etter bestemmelsen foreligger det en mangel dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt. Opplysningsplikten gjelder altså også rettslige forhold. Bestemmelsen skal sikre lojalitet mellom avtalepartene. Det foreligger derfor en mangel dersom utleieren ikke har gitt opplysninger om husrommet han har, om forhold leieren har grunn til å regne med å få og unnlåtelsen av å gi dem må antas å ha virket inn på avtalen.¹⁷ Det er ikke et krav at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår dersom leieren hadde fått opplysningen. En opplysning kan ha virket inn på avtalen selv om avtalen sannsynligvis ville blitt inngått på samme vil-

¹⁵ Husleieloven § 2-5

¹⁶ NOU 1993:4 side 109

¹⁷ Husleieloven § 2-4

kår med opplysningen, typisk ved at leieren har fått en forhandlingsposisjon uten at denne har ført frem.^{18 19}

Det foreligger også en mangel dersom utleieren har gitt uriktige opplysninger om husrommet, og disse antas å ha virket inn på avtalen.²⁰ Dette gjelder typisk opplysninger som er gitt om husrommet, men som ikke er en integrert del av avtalen, for eksempel i markedsføringen av leieboligen.²¹ Bestemmelsen gjelder alle egenskaper ved husrommet, og dermed også rettslige forhold.

2.4 Leierens forundersøkelse

Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.²² Leieren må da ved avtaleinngåelsen anses for å ha akseptert forholdet. Det er ikke tilstrekkelig at leieren kjente til forholdet. Det er også et krav at han forsto rekkevidden av det.²³ Leieren kan heller ikke gjøre gjeldende som mangel det han har oppdaget ved forundersøkelse, typisk visning, eller det han burde ha oppdaget dersom utleieren har oppfordret til forundersøkelse.²⁴ Det forventes ikke annet enn at leieren har foretatt en overflatisk inspeksjon av husrommet.²⁵

Utgangspunktet er at alle mangelsbestemmelsene, herunder bestemmelsen om leierens forundersøkelse, gjelder ved offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger. Husleieloven § 2-17 er imidlertid ufravikelig til leieren ugunst. Det vil si at partene ikke kan avtale at leieren

¹⁸ NOU 1993:4 side 108 jf side 109

¹⁹ Parelius (2010) side 114

²⁰ Husleieloven § 2-3

²¹ NOU 1993:4 side 107

²² Husleieloven § 2-6 første ledd

²³ NOU 1993:4 side 110

²⁴ Husleieloven § 2-6 annet ledd

²⁵ NOU 1993:4 side 110

skal bære risikoen for at boligen oppfyller de offentlige kravene. Husleieloven § 2-6, derimot, innebærer at leieren gjennom sine forkunnskaper kan måtte bære risikoen for de offentlige kravene. Det er dermed motstrid mellom de to bestemmelsene, og spørsmålet er hvilken regel som må tolkes innskrenkende. Svaret kan ikke gis generelt for alle offentlige rådighetsinnskrenkninger. Problemstillingen er derfor drøftet mer konkret for de ulike rådighetsinnskrenkningene som oppgaven behandler.²⁶

2.5 Mangler som oppstår underveis i leieforholdet

Et spørsmål er om offentlige rådighetsinnskrenkninger kan utgjøre en mangel dersom de oppstår underveis i leieforholdet. I loven fremgår det at leieren har mangelskrav dersom utleieren etter overtakelsen av husrommet ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6.²⁷ Selv om bestemmelsen ikke direkte viser til at utleieren også i leieperioden plikter å holde boligen i samsvar med de offentlige kravene, viser den til § 5-3 hvor det fremgår at utleieren i leietiden plikter å holde husrommet i den stand leieren har krav på etter lovens kapittel 2, hvor regelen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger er plassert. Offentlige rådighetsinnskrenkninger kan altså være en mangel også om de oppstår underveis i leieforholdet.

2.6 Reklamasjon

Leieren mister retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid.²⁸ Bestemmelsen gjelder for alle typer mangler og derfor også ved offentlige rådighetsinnskrenkninger. Dersom leieren ikke reklamerer i tide, kan han dermed ikke påberope seg ulovligheten eller de tekniske kravene som mangler.

²⁶ Se punkt 3.2.4.2 og 3.4.5.2

²⁷ Husleieloven § 5-7

²⁸ Husleieloven § 2-8

3 Offentlige rådighetsinnskrenkninger som mangel i boligleieforhold

3.1 Den faktiske situasjonen

I dette kapittelet er situasjonen at leieren har flyttet inn i et husrom og forutsatt at husrommet kan brukes til beboelse. Leieren oppdager imidlertid enten at boligen ikke er godkjent for utleie, at den ikke er regulert til boligformål eller at den ikke er i samsvar med de tekniske kravene. Problemstillingen er om leieren kan gjøre disse omstendighetene gjeldende som mangler etter husleielovens § 2-17.

3.2 Boligen er ikke godkjent av kommunen

3.2.1 Godkjenningsordningen

I det følgende har leieren leid en boenhet som det viser seg at ikke er godkjent som en separat boenhet. Det er dermed ulovlig at leieren bor der. Leieren hevder forholdet utgjør en mangel etter bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger. Problemstillingen er om det er en mangel at boligen ikke er godkjent av kommunen som en separat boenhet. I vurderingen oppstår det flere underspørsmål. Et spørsmål er hvilke boliger som må godkjennes som separate boenheter og videre hva som er konsekvensen av at boligen ikke er godkjent. Et annet spørsmål er om bruken av boligen vil hindres som følge av at boligen ikke er godkjent. Det oppstår videre spørsmål om ulovligheten utgjør en mangel selv om boligen er leid “som den er”, herunder om utleieren har opplysningsplikt om forholdet eller om boligen med mangel er i vesentlig dårligere stand enn leieren kunne regne med. Til slutt blir spørsmålet om leieren på andre måter kan anses for å ha tapt retten til å gjøre mangelen gjeldende.

Utgangspunktet er at alle bygg er regulert til et bruksformål. Dersom bruken av bygget skal endres, må det søkes om godkjenning til kommunen.²⁹ Dersom utleieren ønsker å gjøre deler av boligen om til en utleiebolig, må han altså søke om å få godkjent den aktuelle delen som en separat boenhet. Med en separat boenhet menes et selvstendig rom som er separert fra hoveddelen og har egen inngang. Ved utleie av hybel er det derimot kun et rom tilknyttet hoveddelen som leies ut, og rommet har ikke egen inngang. Det må derfor ikke søkes om bruksendring ved utleie av hybler.³⁰ Når det skal lages en ny separat boenhet, kan det oppstå nye behov, for eksempel til brannvern eller romvolum. Det er derfor et ønske fra kommunens side å øke bostandarden ved å imøtekomme de nye behovene når bruken først skal endres.³¹

Kravet om å få godkjent den nye separate boenheten blir gjerne i praksis forstått som et krav om å få boligen godkjent til utleie, og vil derfor omtales som dette. Det bemerkes imidlertid at godkjenning også kan være nødvendig i andre tilfeller enn hvor eieren ønsker å leie ut en del av boligen.

3.2.2 Konsekvensen av at de offentlige reglene ikke er fulgt

Plan- og bygningsloven inneholder felles bestemmelser om ulovlighetsoppfølging for alle plikter som fremgår av loven.³² Det vil si at det er like konsekvenser for brudd på reglene om godkjenning, regulering til boligformål og oppfyllelse av tekniske krav i TEK 10.

Kommunen kan gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet. Kommunen kan videre fastsette tvangsmulkt inntil oppfyllelse skjer og til slutt kreve tvangsfravikelse.³³ Hvem som er ansvarlig for det ulovlige forholdet, og dermed rette adressat for ulovlighetsoppfølgingen, reguleres i § 31-3 førs-

²⁹ Plan- og bygningsloven § 20-1 litra d

³⁰ Huseiernes Landsforbund (2012)

³¹ Direktoratet for byggkvalitet – Veiledning om byggesak (2013)

³² Plan- og bygningsloven kapittel 32

³³ Plan- og bygningsloven § 32-3

te ledd. Ut fra den nevnte regel kan rette adressat være eier eller bruker som står inne for prosjektet.³⁴ Ved boligutleie vil det som hovedregel være eieren av bygget som står inne for bruken av boligen. Leieren kan derfor ikke bli pålagt ansvar ved ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven. Han kan imidlertid bli skadelidende dersom kommunen pålegger utleieren at bruken av boligen må opphøre eller tvangsgjennomfører et slikt pålegg.

3.2.3 Kravet om hindring

Et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter § 2-17 er at den offentlige bestemmelsen hindrer den avtalte bruken. Problemstillingen er om leieren blir hindret fra å bruke husrommet til beboelse dersom godkjenning ikke er innhentet.

En tolkning av ordlyden og forarbeidene taler for at en generell bestemmelse som gjør beboelsen ulovlig er tilstrekkelig for at bruken skal anses som hindret, se punkt 2.1. Regelen om søknadsplikt ved bruksendring gjelder absolutt for alle boliger slik at det er ulovlig å bruke en bolig som ikke er omsøkt og godkjent for utleie. Overnevnte taler for at vilkårene for mangel etter husleielovens § 2-17 er oppfylt dersom boligen ikke er godkjent for utleie.

Spørsmålet er behandlet i rettspraksis og HTU-praksis. I en sak for lagmannsretten var et lokale utleid ulovlig som følge av at kommunen ikke hadde godkjent mer enn én virksomhet for utleie. Retten kom til at det ikke forelå en mangel fordi den manglende godkjenningen ikke i seg selv hadde medført noen hindringer for leierens bruk av lokalet.³⁵ Tolkningen er fulgt i senere avgjørelser fra HTU. I en sak hvor leieren gjorde manglende godkjenning til utleie gjeldende som mangel, uttalte utvalget at «[s]pørsmålet om huseieren har fulgt reglene i plan- og bygningsloven er i utgangspunktet et forhold mellom huseieren og det offentlige». Utvalget fant heller «ingen opplysninger om at offentligrettslige forhold har påvirket leierens bruk av leiligheten».³⁶ Det var dermed ingen hindring på den avtalte bru-

³⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 353

³⁵ Se LB-2008/129965 side 10

³⁶ HTU sak nr 2011/20107 side 4

ken som kunne begrunne en mangel. I en annen tvist om manglende godkjenning av soverom som beboelsesrom uttalte HTU at “[p]likten til å søke offentlig godkjenning av bruksendring er en offentligrettslig regel, og har i seg selv ingen tilknytting til den privatrettslige reguleringen mellom partene i et leieforhold”. Avgjørende for om det forelå en mangel måtte være den faktiske grunnen til manglende godkjenning, som for eksempel at boligen var brannfarlig.³⁷ Det samme ble gjentatt i en senere sak hvor boligen ikke var godkjent som følge av mangelfullt brannvern.³⁸

Etter praksis ser det dermed ut til at en forutsetning for at offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger utgjør en mangel, er at bruken av husrommet er blitt fysisk hindret eller innskrenket. Bakgrunnen for en slik forståelse kan være at bruken ikke blir direkte hindret for leierens del fordi det bare er utleieren som kan gjøres ansvarlig overfor kommunen. Dette strider med ordlyden og det som er fremholdt i forarbeidene.

Det finnes imidlertid også praksis som taler for en tolkning i tråd med ordlyden. I en sak for Oslo tingrett var det inngått avtalte om leie av en brakkerigg. Det viste seg imidlertid at kommunen ikke ga tillatelse for å sette opp brakkeriggen. Retten tolket husleieloven § 2-17 slik at utleieren hadde risikoen for den manglende byggetillatelsen slik at det forelå en mangel.³⁹ I en annen sak kom Sør-Trøndelag tingrett til at det forelå en mangel. Det var leid et lokale som skulle brukes til kafevirksomhet, men det viste seg at lokalet ikke var godkjent for serveringsvirksomhet, noe som var en forutsetning for avtalen. Tingretten kom til at det forelå en mangel fordi forholdet måtte anses som en rådighetsmangel etter § 2-17.⁴⁰ Tingrettens vurdering ble opprettholdt i lagmannsretten.⁴¹ I en sak for høyesterett i 2005 hadde en grafisk bedrift leid lokaler for sin virksomhet. Retten kom til at det forelå en

³⁷ HTU sak 2012/20067 side 3

³⁸ HTU sak 2012/20213 side 3

³⁹ TOSLO-2002-10595 side 8

⁴⁰ TSTRO-2010-182450 side 8

⁴¹ LF-2011-85072 side 7

mangel etter regelen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger når utleieren hadde fraskilt en tomt til boligbygging, og det offentlige etter dette stilte krav til bedriften om støyreduksjon.⁴² Selv om de overnevnte dommene ikke direkte gjelder manglende godkjenning til boligutleie, må det samme utgangspunktet gjelde også her. Det er liten grunn til å skille mellom ulike typer bruksendringer når alle omfattes av lovens ordlyd.

Utgangspunktet ved tolkningstvill er at det tolkningsalternativet som står nærmest ordlyden og forarbeidene bør velges foran underrettspraksis' tolkning av bestemmelsen. Det fremgår hverken av ordlyden eller forarbeidene noe krav om at det offentlige forholdet fysisk må påvirke leierens bruk. Formålet, som etter forarbeidene er at utleieren skal ha risikoen for at boligen lovlig kan brukes til beboelse, taler heller ikke for en slik tolkning.⁴³ Praksis fra høyesterett, lagmannsrett og tingrett må videre tillegges større betydning ved tolkningsspørsmålet enn praksis fra Husleietvistutvalget.

Hensynet til en god regel taler også for å tolke loven slik at manglende godkjenning er en tilstrekkelig hindring. Bestemmelsen vil få et uklart anvendelsesområde og være lite praktisk dersom den omstendighet at boligen ikke lovlig kan brukes til beboelse ikke faller inn under anvendelsesområdet. Rimelighet tilsier også at ingen bør være forpliktet til å bo ulovlig. Utgangspunktet er etter dette at det foreligger en mangel etter § 2-17 dersom boligen ikke er godkjent til utleie.

3.2.4 Reglene om mangler gjelder tilsvarende

Dersom det foreligger en offentlig rådighetsinnskrenkning, er utgangspunktet at reglene om mangler gjelder tilsvarende.⁴⁴ Dette innebærer at det kan foreligge omstendigheter som gjør at manglende godkjenning likevel ikke utgjør en mangel. For eksempel kan det hende at

⁴² Rt-2005-16 side 11

⁴³ Se punkt 2.1

⁴⁴ Husleieloven § 2-17

leieren må anses for å ha godtatt forholdet eller at boligen er leid ut med en klausul som hever terskelen for at det foreligger en mangel. I det følgende vurderes det hvilke omstendigheter som kan føre til at leieren mister retten til å påberope seg manglende godkjenning som mangel.

3.2.4.1 Husrommet er leid “som det er”.

Boligen kan være leid “som den er” eller med et liknende forbehold. Utgangspunktet er da at leieren anses for å ha leid husrommet i den tilstand og med de mangler som foreligger ved overleveringen. Forbeholdet gjelder også ved ulovlig utleie slik at utgangspunktet er at manglende godkjenning ikke utgjør en mangel dersom det er tatt et slikt forbehold.⁴⁵ Det er likevel tre forhold som fører til at det likevel foreligger en mangel: at utleieren har brutt opplysningsplikten, at han har gitt uriktige opplysninger om husrommet eller at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leieren hadde grunn til å regne med.⁴⁶

Den første problemstillingen er om utleieren har plikt til å opplyse om at husrommet ikke er godkjent for utleie. Utleieren har plikt til å opplyse om forhold som leieren har grunn til å regne med å få og som må antas å innvirke på avtalen.⁴⁷ Opplysningsplikten er sentral for å sikre lojalitet i avtaleforholdet.

Leieren kan ha gitt uttrykk for en forventning om at boligen er godkjent for utleie. Det er da klart at han både har grunn til å få opplyst at boligen ikke er godkjent og at dette kan virke inn på avtalen, typisk ved at avtalen ikke ville blitt inngått om opplysningen var gitt. Det samme må gjelde når godkjenning har vært en underliggende forutsetning for leieavtalen. Dette var tilfellet i en sak for lagmannsretten, hvor en kommune hadde inngått avtale om å leie leiligheter som skulle fremleies til vanskeligstilte på boligmarkedet. Retten kom til at utleieren hadde brutt opplysningsplikten da han ikke hadde opplyst om at flere av bo-

⁴⁵ Se punkt 2.3

⁴⁶ Husleieloven § 2-5

⁴⁷ Husleieloven § 2-4

enhetene ikke var godkjente for utleie.⁴⁸ Det samme var tilfellet i en annen sak for lagmannsretten hvor utleieren ikke hadde opplyst om at det ikke var søkt om bruksendring for et lokale som skulle brukes til serveringsvirksomhet. Retten kom til at utleieren burde ha opplyst om forholdet, men konkluderte med at det forelå en mangel etter avtalen.⁴⁹ Selv om saken dreide seg om leie av lokaler, er den relevant for husleie hvor leieren har forutsatt at boligen skal være godkjent til utleie. Når godkjenning er forventet eller forutsatt, må utleieren etter dette opplyse om at slik godkjenning mangler.

Et spørsmål er om utleieren uansett har en alminnelig opplysningsplikt om godkjenning til utleie selv om leieren ikke har forutsatt eller uttrykt forventning om dette. Hovedregelen er at manglende godkjenning utgjør en mangel ved husrommet. Det må antas at leieren på bakgrunn av dette regner med å få opplysninger om forhold som allerede utgjør en mangel ved overtakelsen. Leieren må videre forvente å få opplysninger om at selve formålet med avtalen, beboelse, er ulovlig.

Det avgjørende for om den manglende opplysningen utgjør en mangel er at det kan antas at den har virket inn på avtalens innhold. Mange utleieboliger på dagens marked har en høy standard og er godt egnet for beboelse til tross for at boligen ikke er godkjent. Dette kan tale for at manglende godkjenning i virkeligheten ikke har betydning for leieren. Det er imidlertid ikke krav om at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår så lenge leieren har fått en annen forhandlingsposisjon.⁵⁰ Det er altså ikke avgjørende at vilkårene faktisk er endret. Rettspraksis går videre langt i å gi utleieren opplysningsplikt om lovligheten av boligen, se for eksempel dommene nevnt over.⁵¹ Gode grunner støtter dette. Det virker urimelig at leieren ikke skal få beskjed om at boligen ikke lovlig kan brukes til det avtalte formålet. Utleie-

⁴⁸ LA-2006-63839 side 4

⁴⁹ LF-2011-85072 side 5

⁵⁰ Se punkt 2.3

⁵¹ LA-2006-63839 og LF-2011-85072

ren har etter dette en alminnelig plikt til å opplyse om at boligen er ikke er godkjent for utleie.

Utleieren kan som følge av manglende godkjenning ha fått pålegg av det offentlige om å søke om godkjenning, bygge om boligen eller om at bruken av boligen må opphøre. Spørsmålet er om han plikter å opplyse om slike pålegg. For leieren vil det være en forskjell på om det kun er den formelle godkjenningen som mangler eller om kommunen foretar en ulovlighetsoppfølging av boligen. Risikoen ved ulovlig utleie er større i slike tilfeller fordi det er mer nærliggende at bruken av husrommet må endres i leieperioden. Dette taler for at leieren må regne med å få opplysninger om pålegg. Det må videre antas at slike opplysninger vil virke inn på avtalen, typisk ved at leieren likevel ikke ønsker å inngå avtalen. I dommene nevnt over kom retten til at utleieren også hadde vært illojal da han ikke opplyste om at han hadde fått et varsel om at tvangsmulkt ble gitt dersom boligen ble tatt i bruk.⁵² Utleieren plikter etter dette å opplyse om pålegg som er gitt som følge av manglende godkjenning.

Det kan hende at utleieren unnskylder seg med at han ikke var klar over at boligen ikke var godkjent, og at han dermed ikke hadde plikt til å gi opplysningen. Dette er et spørsmål om hvilken informasjon utleieren kjente eller "måtte" kjenne til, det vil si forhold utleieren ikke har en god grunn for ikke å kjenne til. Det er ikke tilstrekkelig at utleieren burde visst at boligen ikke var godkjent.⁵³ Boligens rettslige forhold må anses som en kjerneegenskap ved husrommet. Sett i lys av det økende fokus det har vært på godkjenningsordningen de siste årene må det forventes at utleieren kjenner til om han har søkt om godkjenning, og i tilfelle om den er blitt godkjent. Dersom utleieren derimot har kjøpt ny bolig med en utleiedel, vil han kanskje forutsette at det rettslige er i orden. Hovedregelen må imidlertid være at utleieren må bære risikoen for ikke å ha satt seg inn i boligens rettslige forhold, slik at det skal mye til før han kan unnskyldes seg med uvitenhet.

⁵² LA-2006-63839 side 4

⁵³ NOU 1993:4 side 109

Unntak kan tenkes dersom utleieren og eieren ikke er samme person. Utgangspunktet er at det er eieren som har kompetanse til å søke om bruksendring, og videre at det er han som er ansvarlig for at de offentlige kravene er oppfylt. Dette følger forutsetningsvis av plan- og bygningsloven. På denne måten kan det hende at utleieren ikke har kunnskap om godkjenningsordningen eller han antar at eieren har fått boligen godkjent. Dette vil typisk være tilfellet ved framleie hvor framleieren ikke har satt seg inn i boligens rettslige forhold. Utleieren måtte da ikke vite om den manglende godkjenningen, og vil heller ikke ha opplysningsplikt. Dersom utleieren derimot er profesjonell, typisk en utleiemegler, må det stilles strengere krav til utleierens kunnskap. Det skal derfor mye til før en profesjonell utleier kan unnskylde seg med uvitenhet.

Den andre problemstillingen er om utleieren har gitt uriktige opplysninger om husrommet som har virket inn på avtalen.⁵⁴ Som nevnt over må det antas at opplysninger om husrommets lovliggheit vil kunne virke inn på avtalen.⁵⁵ Dersom utleieren har opplyst om at boligen er godkjent for utleie, er det klart at det foreligger en mangel som følge av uriktige opplysninger. Spørsmålet er om enkelte utsagn kan gi en forventning om at husrommet er godkjent, slik at utsagnet må regnes for å være en uriktig opplysning. Utleieren kan for eksempel ha betegnet utleieobjektet som en “bolig” eller “leilighet”.

Dette var temaet i en sak for HTU. Utleieren hadde annonsert utleie av en «enebolig», mens eiendommen i virkeligheten var regulert som fritidsbolig. Utvalget uttalte at det avtalte formålet, beboelse, i mangel av andre holdepunkter måtte forutsettes å bety helårsbeboelse. Leieren kunne ikke bebo husrommet lovlig året rundt slik forutsetningen var. Det forelå derfor en mangel.⁵⁶ Saken er relevant også ved manglende godkjenning fordi begge forholdene fører til at beboelsen er ulovlig. Det samme var tilfellet i sak for lagmannsretten

⁵⁴ Husleieloven § 2-3

⁵⁵ Se punkt 3.2.4.1

⁵⁶ HTU sak 2011/71 side 4

om kjøp av bolig. Eiendommen var markedsført som boligeiendom og enebolig. Eiendommen var regulert til boligformål, men det var uklart hvilken bruk som var tillatt for første etasje, som opprinnelig var en stall og senere var blitt brukt til verkstedlokaler. Retten kom til at det manglet tillatelse til bruksendring for første etasje, og at det dermed forelå en mangel.⁵⁷ Saken gjaldt kjøp av eiendom, men er også relevant ved leie av bolig fordi reglene om uriktige opplysninger er de samme.⁵⁸ Overnevnte taler for at utleieren har gitt uriktige opplysninger dersom han har beskrevet husrommet som “bolig” eller “enebolig”, og at det da foreligger en mangel selv om boligen er leid “som den er”.

Dersom utleieren derimot har brukt andre betegnelser, som “boenhet” eller “rom”, gir ikke disse betegnelsene samme forventning om lovlighet. Det er derfor ikke uriktig å beskrive husrommet på denne måten om boligen ikke er godkjent.

Den siste problemstillingen er om manglende godkjenning gjør at boligen er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å forvente. Det vil da foreligge en mangel selv om husrommet er leid ut “som det er”.⁵⁹

Utgangspunktet må være at leieren alltid har grunn til å forvente at boligen er godkjent for utleie. Formålet med alle husleieavtaler er beboelse, noe som taler for at leieren som hovedregel alltid vil forvente at boligen lovlig kan brukes til dette. Dette gjelder selv om boligen er leid “som den er”. Forbeholdet vil kunne gi en forventning om at boligen kan ha mangler, men rimelighet tilsier at leieren som utgangspunkt ikke kan forvente at selve formålet med avtalen er ulovlig.

Spørsmålet er derfor om det finnes noen omstendigheter som likevel kan føre til at leieren ikke kan forvente at boligen er lovlig. Hva leieren generelt har grunn til å forvente av hus-

⁵⁷ Se LB-20074704 side 8

⁵⁸ Sammenlikn husleieloven § 2-3 og avhendingsloven § 3-8

⁵⁹ Husleieloven § 2-5

rommet beror på en bred skjønnsmessig vurdering, hvor leiens størrelse, husrommets alder og øvrige tilstand tillegges vekt.^{60 61}

Husrommets stand er gjerne av betydning for hva leieren kan forvente av en bolig.⁶² Om boligen er godkjent til utleie beror imidlertid ikke på husrommets fysiske tilstand, men på om utleieren har søkt om dette. Dette innebærer at en ny bolig av høy standard ikke nødvendigvis er godkjent, mens en eldre litt slitt bolig kan være godkjent. Husrommets tilstand gir derfor ikke nødvendigvis leieren noen indikasjoner om at boligen ikke godkjent. Det samme vil gjelde for leieprisen, som gjerne gir en indikasjon på husrommets fysiske tilstand og beliggenhet og ikke dens rettslige forhold.

At utleieren er profesjonell, for eksempel en utleiemegler, gir leieren høyere forventning til utleiens lovlighet. Motsatt kan det stilles spørsmål ved om leieren ikke kan forvente at husrommet er lovlig dersom utleieren fremstår som useriøs og rotete. For leieren vil det imidlertid være vanskelig å avgjøre hvilke utleiende som er useriøse, særlig i tiden før avtaleinngåelsen, slik at dette ikke bør avskjære muligheten til å påberope ulovligheten som mangel.

Selv om de nevnte forholdene i seg selv ikke vil senke leierens forventninger, kan de kanskje samlet gjøre det. Boligen er for eksempel svært slitt, leien er påfallende lav og utleieren fremstår som useriøs. Det kan nok tenkes at leieren her må senke forventningene til boligens stand. Det kan imidlertid ikke forventes at leieren vet hvilke omstendigheter som vil peke mot at boligen ikke er lovlig. Kravene som har blitt stilt for å få en bolig godkjent har variert over tid. At boligen er nedslitt og at leien er lav innebærer derfor ikke nødvendigvis at den ikke er godkjent som en separat boenhet. Utgangspunktet er derfor at heller ikke de nevnte forholdene til sammen kan frata leierens forventning om en lovlig boenhet.

⁶⁰ NOU 1993:4 side 109

⁶¹ NOU 1993:4 side 109

⁶² Se punkt 2.3

Til slutt blir spørsmålet om manglende godkjenning oppfyller vesentlighetskravet dersom leieren først har forventet at boligen er godkjent. At boligen er det motsatte, det vil si ikke godkjent og dermed ulovlig, taler for at avviket er vesentlig fra det leieren har forventet.

Etter dette er hovedregelen at boligen har en mangel dersom den ikke er godkjent for utleie selv om den er leid “som den er”.

3.2.4.2 Leieren må anses for å ha godtatt forholdet

En problemstilling er om leieren kan anses for å ha godtatt at boligen ikke er godkjent til utleie slik at det likevel ikke foreligger en mangel. Leieren visste for eksempel at boligen ikke var godkjent, han har vært på visning eller ikke reklamert tidsnok.

Det første spørsmålet er om det kan avtales at leieren skal ha risikoen for offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger. Svaret må være at en slik avtale ikke vil være gyldig. Bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger kan ikke fravikes til leieren ugunst.⁶³ Leieren taper derfor ikke sin rett til å gjøre mangelen gjelde selv om han har ansvaret for offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger i avtalen.

Det andre spørsmålet er om leieren kan miste retten til å gjøre mangelen gjeldende fordi han visste eller oppdaget på visning at boligen ikke var godkjent.⁶⁴ Utgangspunktet er at husleielovens § 2-17 ikke kan fravikes til ugunst for leieren. Det vil si at utleieren som hovedregel alltid har risikoen for at boligen ikke oppfyller de offentlige kravene. Av husleieloven § 2-6 fremgår det imidlertid at forhold som leieren kjente til eller oppdaget på visning ikke senere kan gjøres gjeldende som mangel. Problemstillingen er derfor om § 2-6 må tolkes innskrenkende når mangelen består i at boligen ikke er godkjent for utleie.

⁶³ Husleieloven § 1-2

⁶⁴ Husleieloven § 2-6

For utleierens del kan en innskrenkende tolkning virke urimelig. Leieren visste at boligen ikke var lovlig og har godtatt dette ved å skrive under avtalen. At han senere kan gjøre mangelskrav gjeldende kan derfor virke som en lite rimelig løsning. Leieren har videre gjerne en oppsigelsesadgang dersom han senere ønsker å avslutte leieforholdet på grunn av ulovligheten.

I dagens leiemarked er leieren derimot ofte presset til å akseptere en leilighet selv om han vet at den er ulovlig. Det kan videre virke lite rimelig at leieren skal bli tvunget til å bo i en bolig som er ulovlig. Dette gjelder særlig dersom leieren ikke har oppsigelsesadgang. Han har da ingen måte å komme seg ut av det ulovlige forholdet på. Hovedregelen er videre at det er utleieren som skal ha risikoen for at bruken blir hindret. Når hverken utleieren eller leieren kan avtale seg bort fra dette, bør de to bestemmelsene samordnes slik at leieren heller ikke ved sine handlinger eller observasjoner kan bli bundet. Harmoniseringshensyn taler derfor for at husleieloven § 2-6 bør tolkes innskrenkende når mangelen består i at boligen ikke er lovlig på grunn av manglende godkjenning til utleie.

HTU har vært inne på teamet i sak hvor en bolig ikke var regulert til helårsbeboelse. Utleieren hevdet at leieren visste om forholdet, men utvalget kom til at utleieren ikke hadde bevist at leieren hadde hatt kunnskapen ved avtaleinngåelsen.⁶⁵ De åpner dermed for at leierens forkunnskaper kan ha betydning for mangels spørsmålet.

Dersom leierens forkunnskaper har betydning for mangelsvurderingen etter § 2-17, oppstår det to spørsmål. Det første er om leieren vil oppdage ulovligheten på visning.⁶⁶ Svaret må være nei. Husleieloven stiller bare krav til en overflatisk inspeksjon. Det vil si at han ikke har plikt til å undersøke boligens rettslige forhold.⁶⁷ Det er uansett slik at utleierens opp-

⁶⁵ HTU 2011/71 side 4

⁶⁶ Husleieloven § 2-6 annet ledd

⁶⁷ Se punkt 2.4

lysningsplikt kommer før leierens undersøkelsesplikt.⁶⁸ Dersom det er tvil om hva leieren vil oppdage på visning, har utleieren opplysningsplikt om forholdet. Leieren mister derfor ikke retten til å gjøre ulovligheten gjeldende som mangel selv om det på visning fremstår som sannsynlig at boligen ikke var regulert til boligformål.

Det andre spørsmålet er om leieren, dersom han visste at boligen ikke var godkjent, har skjønt rekkevidden av opplysningen.⁶⁹ En leier som forstår at boligen er ulovlig vil kanskje ikke flytte inn. En leier som ikke forstår rekkevidden vil derimot ikke protestere og flytte inn likevel. Selv om det har vært fokus på ulovlig utleie i media de siste årene, må dette regnes som informasjon som er lite tilgjengelig. Det kan videre være vanskelig å forstå at det at boligen ikke er godkjent som en separat boenhet innebærer at det er ulovlig å bo i boligen. For en forbruker kan det være vanskelig å forstå forholdet mellom det offentlige lovverket og det private leieforholdet. Overnevnte taler for at hovedregelen er at leieren ikke vil forstå rekkevidden av at boligen ikke er godkjent til utleie.

3.3 Boligen er ikke regulert til boligformål

3.3.1 Regulering til boligformål

Leieren har i det følgende flyttet inn i et husrom, men det viser seg at husrommet er regulert til nærings- eller fritidsformål og ikke til boligformål. Det er derfor ulovlig at leieren bor der. Leieren mener at dette er en offentlig rådighetsinnskrenkning som fører til at det foreligger en mangel. Problemstillingen er om det er en mangel at husrommet ikke er regulert til boligformål.

Kommunen plikter å utarbeide en reguleringsplan med arealformål for hele planområdet i kommunen. Arealformålet skal angi til hvilket formål et område skal brukes til. En type

⁶⁸ Husleieloven § 2-6 tredje ledd

⁶⁹ Se punkt 2.3

arealformål er bebyggelse, og det kan bestemmes konkret hvilken type bebyggelse som er tillatt i området. Planen kan blant annet skille mellom fritidsboliger, helårsboliger og næringsvirksomhet. Boligformål dekker alle faste boliger, mens fritidsboliger er et eget bruksformål.^{70 71} Arealformålet kan vedtas gjennom reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplanen har direkte rettsvirkninger overfor privatpersoner, herunder utleiere og brukere av eiendommer. Dette betyr at kommunen kan ilegge utleieren sanksjoner dersom det han bruker boligen i strid med reguleringsformålet.⁷² Fordi leieren ikke står inne for bruken av eiendommen, kan ikke han sanksjoneres for bruk i strid med reguleringsplanen, se punkt 3.2.3.

3.3.2 Kravet om hindring

Dersom boligen ikke er regulert til boligformål, kan ikke husrommet lovlig brukes til beboelse. Den offentlige bestemmelsen hindrer da den avtalte bruken av husrommet slik at det foreligger en mangel.⁷³

3.3.3 Reglene om mangler gjelder tilsvarende

En problemstilling er om det kan foreligge omstendigheter som gjør at det likevel ikke foreligger en mangel. Fordi både manglende godkjenning til utleie og manglende regulering til boligformål innebærer at beboelsen er ulovlig, er det liten grunn til å skille mellom behandlingen av dem. Det vises derfor til behandlingen av denne problemstillingen i punkt 3.2.4.

⁷⁰ Plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-5

⁷¹ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) side 214

⁷² Ot. prp. nr 32 (2007-2008) side 231

⁷³ Se punkt 3.2.4

Det kan likevel stilles spørsmål ved om det finnes noen omstendigheter som gjelder spesielt ved manglende regulering til boligformål, og som dermed kan føre til at leieren ikke kan gjøre mangelen gjeldende.

Utgangspunktet er at leieren alltid kan forvente at boligen er lovlig, og dermed også at den er regulert til boligformål. Det første spørsmålet er om det kan foreligge spesielle omstendigheter som gjør at leieren likevel ikke kan forvente dette når den er leid "som den er". Boligen vil i så fall ikke være i vesentlig dårligere stand enn det leieren kunne regne med etter forholdene, og det vil ikke foreligge en mangel. Spørsmålet er praktisk fordi området og bygningene rundt den aktuelle boligen ofte vil kunne si noe om hva den er regulert til. Det typiske er at næringsbygg, boligbygg og fritidsbygg er skilt ut i egne områder. Dersom husrommet ligger plassert i en næringspark, kan dette tale for at leieren ikke kan forvente at den er omregulert til boligformål. Det samme vil kunne gjelde dersom det er næringsvirksomhet og boliger i samme område fordi de som regel har ulik utforming. Leieren har for eksempel leid et areal som ligger i et næringsbygg, typisk et areal i første etasje som utleieren har bygd om til husrom.

Selv om det er tydelig at husrommet tidligere for eksempel har vært et butikklokale, betyr ikke dette at utleieren ikke har fått enheten omregulert. Om enheten er omregulert beror på om utleieren har søkt, og videre om han har fått godkjenning. Det kan ikke forventes at leieren vet noe om sannsynligheten for å få slike lokaler godkjent til boligformål. Utgangspunktet må derfor være at leieren også i slike tilfeller kan forvente at husrommet er regulert til boligformål.

Saken kan være noe annerledes når eiendommen egentlig er regulert som fritidseiendom. Leieren har for eksempel leid en bolig som både ser ut som en hytte og som ligger i et hytteområde. Dersom utleieren ikke har gitt noen særlige grunner til at leieren skal forvente noe annet, kan ikke leieren i slike tilfeller forvente at eiendommen er regulert til boligformål. Det oppstår et vanskelig grenseskille hvor leieren har leid en bolig i et område som både er regulert til fast beboelse og til fritidseiendom. Dette er typisk tilfellet i mange små-

byer på Sørlandet og på mange øyer i Oslofjorden. Av HTU-praksis fremgår det at når det er tvil om hva leieren kan forvente, må leieren kunne forvente at boligen er lovlig regulert til helårsbeboelse.⁷⁴ En tolkning av uklarheten i leierens favør har gode grunner for seg. Leieren er den svakeste parten og har minst forutsetning for å vite noe om boligens rettslige forhold. Dersom utleieren ikke har sagt noe annet, kan derfor leieren ved tvil regne med at boligen er regulert til helårsbeboelse.

Det andre spørsmålet er om leieren på grunn av sine forkunnskaper kan ha mistet retten til å gjøre mangelen gjeldende.⁷⁵ Utgangspunktet er at husleielovens § 2-6 må tolkes innskrenkende i møte med offentlige rådighetsinnskrenkninger slik at leieren ikke mister retten til å gjøre mangelen gjeldende. Praksis har imidlertid åpnet for at leierens forkunnskaper likevel kan ha betydning i mangelsvurderingen. Dersom dette er tilfellet, blir spørsmålet om leieren før avtaleinngåelsen “måtte” ha visst at boligen ikke var regulert til boligformål eller om han burde ha oppdaget dette på visning.

Boligens utforming vil i mye større grad kunne tilsi at boligen ikke er regulert til boligformål enn det manglende godkjenning kan. Boligen ligger for eksempel i et næringsstrøk eller utformingen på innsiden, typisk ytterdør, vinduer og bad, peker mot at boligen er et ombygd butikklokale. Utgangspunktet må imidlertid, som ved manglende godkjenning, være at utformingen ikke nødvendigvis innebærer at boligen er ulovlig å bo i og at leieren som regel ikke vil forstå rekkevidden av slik ulovlighet. Leieren har videre ikke plikt til å undersøke de rettslige forholdene på en visning. Utleierens opplysningsplikt vil i slike tilfeller uansett komme før leierens undersøkelsesplikt.⁷⁶ Leieren vil derfor ikke miste retten til å gjøre manglende regulering gjeldende på grunn av sine forkunnskaper.

⁷⁴ HTU sak 2011-71 side 4

⁷⁵ Husleieloven § 2-6

⁷⁶ Se punkt 3.2.4.2

3.4 Boligen oppfyller ikke de tekniske kravene

3.4.1 Tekniske krav til eksisterende boliger

I det følgende forutsettes det at boligen er godkjent til utleie og regulert til boligformål. Leieren har inngått en avtale om leie av husrom, men oppdager at boligen ikke oppfyller de byggtekniske eller branntekniske kravene. Det er ikke regulert i avtalen hvilken stand husrommet skal være i. Leieren hevder at manglende oppfyllelse av de tekniske kravene utgjør en mangel etter regelen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger. Problemstillingen er om manglende oppfyllelse av de tekniske kravene hindrer bruken av husrommet. Problemstillingen reiser mange underspørsmål. For det første oppstår det et spørsmål om hvilke krav kommunen kan stille til eksisterende boliger, og videre om manglende oppfyllelse av disse kravene gjør beboelsen ulovlig. For det andre oppstår det et spørsmål om de byggtekniske og branntekniske kravene er egnet til å hindre bruken av husrommet. Det tredje spørsmålet er hvilke tekniske krav som vil hindre bruken og dermed utgjøre en mangel. En vurdering av samtlige tekniske krav vil favne for vidt. Spørsmålet er derfor vurdert for enkelte praktiske krav som blant annet Stavanger kommune har stilt til utleieboliger.⁷⁷

Av plan- og bygningsloven fremgår det at tiltak på eksisterende byggverk skal gjennomføres i samsvar med de tekniske kravene.⁷⁸ Med tiltak menes blant annet riving, ombygging og endret bruk av eiendom, herunder å endre bruken fra personlig bolig til utleiebolig.⁷⁹ Dette innebærer at dersom utleieren søker om godkjenning til utleie eller omregulering til boligformål, kan kommunen stille vilkår om at de byggtekniske og branntekniske kravene som fremgår av TEK 10 oppfylles. Motsatt vil ikke kommunen kunne stille noen krav dersom boligen allerede er godkjent og det heller ikke utføres andre tiltak på eiendommen, slik

⁷⁷ Stavanger kommune (2013)

⁷⁸ Plan- og bygningloven § 31-2

⁷⁹ Plan- og bygningloven § 1-6

tilfellet er her. Det er da tilstrekkelig at boligen oppfyller de tekniske kravene som ble stilt da boligen ble bygd.

Brann- og eksplosjonsvernloven oppstiller også branntekniske krav til boliger, for eksempel at boligen skal ha rømningsveier og brannslukningsutstyr.^{80 81} Loven gjelder absolutt for alle boliger, og kommunens tilsynsmyndighet fører tilsyn og kontroll av brannsikkerheten i kommunens boliger.⁸² Dette innebærer at kommunen, uavhengig av om det utføres tiltak på boligen, kan kreve at de branntekniske kravene i brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrift oppfylles.

3.4.2 Kravet om hindring

De tekniske kravene fremgår av en offentlig forskrift, slik at bestemmelsen om offentlig-rettslige rådighetsinnskrenkninger kommer til anvendelse.⁸³ Problemstillingen er om slike krav i det hele tatt er egnet til å hindre bruken av husrommet.

De branntekniske kravene i brann- og eksplosjonsvernloven gjelder absolutt for alle boliger. Beboelse i strid med kravene er derfor ulovlig. Dette innebærer at den lovlige bruken av husrommet er hindret om kravene ikke er oppfylt. Både utleieren og leieren har imidlertid ansvar etter loven.^{84 85} Et spørsmål er derfor om det likevel ikke foreligger en mangel når det er leieren som etter loven har ansvaret for de påberopte branntekniske kravene. Svaret må være at utgangspunktet for mangelsvurderingen er den ansvarsfordelingen som fremgår av leieavtalen, eller husleieloven når avtalen er taus. Av husleieloven fremgår det

⁸⁰ Brann- og eksplosjonsvernloven §§ 5 og 6

⁸¹ Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §§ 2-1 og 2-2

⁸² Brann- og eksplosjonsvernloven § 32

⁸³ Husleieloven § 2-17

⁸⁴ Brann- og eksplosjonsvernloven §§ 5 og 6

⁸⁵ Ot prp. nr 28 (2001-2002) side 42

at utleieren har ansvar for at de offentlige kravene er oppfylt, og denne kan ikke fravikes til leierens ugunst.⁸⁶ At leieren er pålagt ansvar i en annen lov er derfor ikke avgjørende. Etter dette foreligger det en mangel etter regelen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger dersom boligen er i strid med de branntekniske kravene etter brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrift.

Ved byggtekniske krav stiller det seg noe annerledes. Kommunen kan ikke stille byggtekniske krav med mindre det utføres nye tiltak. Dette innebærer at beboelse i strid med kravene ikke er ulovlig. At boligen ikke oppfyller de byggtekniske kravene utgjør derfor ikke i seg selv en mangel, slik tilfellet er ved manglende godkjenning til utleie, manglende regulering til boligformål og manglende oppfyllelse av de branntekniske kravene som fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven.

Det at kommunen ikke kan gjøre kravene gjeldende overfor utleieren stenger imidlertid ikke for at forholdet likevel kan utgjøre en offentligrettslig rådighetsinnskrenkning. Hvilke krav kommunen kan håndheve overfor utleieren er et offentlig forhold som ikke angår leieren. Det avgjørende er at det finnes offentlige bestemmelser som angir hvilken stand en bolig skal være i for at den skal være forsvarlig og passe til boligformål, hvor spørsmålet er om manglende oppfyllelse av de enkelte kravene vil hindre bruken av husrommet. Om de tekniske kravene kan utgjøre en mangel etter bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, må derfor avgjøres konkret for hvert enkelt krav.

3.4.3 Branntekniske krav

Problemstillingen i det følgende er om det er en mangel at boligen er i strid med de branntekniske kravene som fremgår av TEK 10.⁸⁷ Dersom boligen er i strid med de branntekniske kravene som fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven, foreligger det en mangel.⁸⁸

⁸⁶ Husleieloven § 2-17 jf § 1-2

⁸⁷ TEK 10 kapittel 11

⁸⁸ Se punkt 3.4.2

Vurderingen er noe annerledes enn ved andre byggtekniske krav fordi de beskytter ulike interesser. Krav til brannsikkerhet beskytter vitale interesser som liv, helse og sikkerhet, mens byggtekniske krav verner byggverket og god bostandard.

Det kan tenkes at et rom ikke kan brukes som forutsatt på grunn av at de branntekniske kravene ikke er oppfylt, for eksempel kravene til rømningsvei. Rømningsveien skal gjøre det mulig å redde personer og husdyr på en effektiv måte ved brann. Den skal blant annet være minst 50*60 cm, hvor summen av bredde og høyde ikke skal være mindre enn 1.5m.⁸⁹ Rømningsdører skal videre gå ut i rømningsretning.⁹⁰ Tilfellet kan for eksempel være at soverommet ikke kan brukes på grunn av manglende rømningsvei, eller at gangen ikke kan brukes til skapoppbevaring fordi den må holdes fri for hindringer. Når leierens bruk på denne måten blir innskrenket i forhold til det som var forutsatt, foreligger det en mangel. Gode grunner taler for at leieren ikke må utrykke sin forventning om hva det aktuelle rommet skal brukes til. Dersom det ikke er opplyst at det foreligger noen begrensninger på rommet, vil leieren være berettiget til å gå ut i fra at rommet kan brukes etter ønske. Det samme må også gjelde for andre branntekniske krav. Når leieren ikke kan bruke et rom som forutsatt på grunn av et brannteknisk krav, foreligger det derfor en mangel.

Et spørsmål er om manglende oppfyllelse av de branntekniske kravene generelt vil hindre bruken av husrommet. Bestemmelsene i forskriften verner vitale interesser og kravene sikrer at boligen er brannsikker for alle typer mennesker i ulike situasjoner. At leieren føler seg trygg i boligen må være en forutsetning for at den skal kunne brukes til beboelse. Dersom leieren ikke føler seg trygg og dermed ikke ønsker å bo i husrommet, vil dette hindre at leieren kan bruke boligen som forutsatt, noe som taler for at det foreligger en mangel.

Branntekniske krav som mangel har vært behandlet flere ganger i husleietvistutvalget. I en sak ble det etter en inspeksjon fra brannmyndighetene kjent at boligen ikke oppfylte flere

⁸⁹ TEK 10 § 11-14

⁹⁰ Direktoratet for byggkvalitet - veiledning til byggteknisk forskrift §§ 11-11 til 11-14

av de branntekniske kravene som fremgikk av byggeforskriftene, blant annet kravet til brannceller. Utvalget kom til at forholdet utgjorde en mangel fordi den ikke oppfylte de offentligrettslige kravene og uttalte at leieren må kunne forvente at de branntekniske kravene er oppfylt ved leie av bolig.⁹¹ Også i to andre saker fikk leierne medhold i mangelskrav som følge av at de branntekniske kravene ikke var oppfylt. Det ble imidlertid ikke konkludert under husleieloven § 2-17 selv om sakens faktum skulle tilsi at forholdet til bestemmelsen ble vurdert. Fordi utvalget kom til at det forholdet utgjorde en mangel, taler sakene likevel for at husrommet ikke er egnet som bolig når den ikke oppfyller de branntekniske kravene, og dermed for at bruken av boligen blir hindret når den ikke oppfyller slike krav.⁹²

Kommunal- og regionaldepartementet har av pedagogiske årsaker foreslått å innta en koblingsregel i § 2-2 til offentlige krav som verner vitale interesser som for eksempel de branntekniske kravene.⁹³ Av høringsnotatet fremgår det at brudd på slike krav allerede automatisk utgjør en mangel. Hvilken bestemmelse den nye regelen plasseres under kan imidlertid ikke være avgjørende. De branntekniske kravene verner så sentrale interesser at husrom som ikke oppfyller slike krav ikke anses egnet til beboelse, slik at boligen hverken kan brukes som forutsatt eller er i vanlig god stand. Selv om presiseringen foreslås inntatt i § 2-2, er dette derfor også et argument for at slike krav utgjør en mangel etter § 2-17.

Konklusjonen er etter dette at manglende oppfyllelse av de branntekniske kravene utgjør en mangel etter bestemmelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger.

Et spørsmål er om bruken av husrommet hindres dersom det er lite som gjenstår før de branntekniske kravene er oppfylt. Dette var temaet i en sak for HTU fra 2011 hvor en midtstolpe i rømningsvinduet sto i veien for at rømningsveien ble godkjent. HTU kom også her

⁹¹ HTU 2010/20008 side 4

⁹² HTU 2011/20107 og HTU 2012/20213

⁹³ Høringsnotat om endringer i husleieloven side 2 til 4

til at avviket fra de branntekniske kravene utgjorde en mangel, selv om den ikke var vesentlig.⁹⁴ Utvalget vurderte ikke noe konkret rettslig grunnlag. Utgangspunktet må imidlertid, på bakgrunn av de interesser som beskyttes, være at bruken er hindret dersom kravene ikke er oppfylt, uansett hvor mye som står igjen.

3.4.4 Krav til boligens utforming og inneklima

TEK 10 stiller krav til boligens utforming og inneklima.⁹⁵ Bestemmelsene skal blant annet sikre at husrommet har et beboervenlig innhold og klima slik at det er godt egnet som bolig. Problemstillingen er om manglende oppfyllelse av slike krav vil hindre bruken av husrommet.

Tilfellet kan være at leieren etter overtakelsen oppdager at takhøyden i husrommet ikke oppfyller minstekravet. Takhøyden skal ifølge forskriften være 2,4m i de deler av rommet som forutsettes møblert, og ikke lavere enn 2,2m utenfor møbleringssone.⁹⁶ Spørsmålet er om lavere takhøyde vil hindre bruken. Dersom takhøyden er så lav at det ikke er mulig for et menneske av normal høyde å stå oppreist i rommet, er det klart at bruken er hindret og det foreligger en mangel. Dersom det imidlertid er mulig å stå normalt oppreist i hele boligen, har ikke takhøyden hindret beboelsen, og det foreligger ikke en mangel.

Leieren kan videre oppdage at et rom for varig opphold ikke oppfyller anbefalt minstestørrelse. Etter forskriften skal slike rom, det vil si stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom, ha tilstrekkelig størrelse, hvor den anbefalte minstestørrelsen er 7m². Hensikten er at slike rom skal ha plass til løs og fast innredning som er nødvendig for rommets forventede bruk.⁹⁷ Fordi minstekravet bare er en anbefalingen, må det være tilstrekkelig at rommet er funksjo-

⁹⁴ HTU 2011/20107 side 4

⁹⁵ Byggteknisk forskrift kap 12 og 13

⁹⁶ Direktoratet for byggkvalitet - veiledning til byggteknisk forskrift § 12-7

⁹⁷ Direktoratet for byggkvalitet - veiledning til byggteknisk forskrift § 12-7

nelt til bruksformålet. At rommet i seg selv er under 7m² utgjør derfor ikke automatisk en mangel.

Dersom leieren kan bruke det aktuelle rommet som planlagt, vil ikke bruken være hindret og det foreligger ikke en mangel. Har leieren for eksempel ikke plass til en seng og et kleskap på soverommet, som det gjerne er forventet at et slikt rom skal inneholde, blir det vanskelig å benytte dette som soverom. Det samme gjelder dersom stuen for eksempel ikke har plass til en liten sofa og et bord. I slike tilfeller foreligger det dermed en mangel.

Det kan videre være slik at rom for varig opphold ikke har vinduer. Etter forskriften skal alle rom for varig opphold ha vinduer, men det er ikke noe krav om at vinduene skal kunne åpnes.⁹⁸ Vinduer skal sikre god luftkvalitet, utsyn og dagslys. Dette er viktige betingelser for et sunt innemiljø og har stor betydning for livskvaliteten til beboerne. Spørsmålet er imidlertid om manglende vinduer hindrer bruken av husrommet. Vinduer er ikke et fysisk vilkår for beboelse, slik at situasjonen er noe annerledes enn ved avvikende takhøyde og romstørrelse. Det avgjørende er derfor ikke om bruken blir fysisk hindret, men om forholdene gjør at leieren må innskrenke bruken i forhold til det som er forutsatt.⁹⁹

Dersom for eksempel et soverom ikke har vindu, blir spørsmålet da om leierens bruk blir innskrenket som følge av dette. For at et rom skal brukes som soverom, er tilgang til frisk luft og en god romfølelse viktige egenskaper. Dersom soverommet ikke har vinduer, vil leierens muligheter til å få frisk luft om natten være begrenset. Selv om vinduet ikke kan åpnes, vil det gjerne ha ventiler som øker luftsirkulasjonen. Et soverom uten vinduer vil videre kunne føles innestengt og lite innbydende. Spørsmålet har vært oppe i HTU-praksis. Leieren hevdet i en sak at manglende vindu utgjorde en mangel. HTU kom til at de tekniske kravene ikke var oppfylt, og forholdet var av «betydning for bruken av boligen».¹⁰⁰ Selv

⁹⁸ Byggeteknisk forskrift §§ 13-12 og 13-13

⁹⁹ Se punkt 2.1

¹⁰⁰ HTU sak 2010-20008 side 3

om HTU konkluderte med at det forelå en mangel etter avtalen, kan det dermed se ut til at husleieloven § 2-17 ble anvendt. Gode grunner støtter en slik tolkning. Vinduer må anses som så viktige egenskaper ved et soverom at leierens mulighet til å bruke rommet som planlagt blir innskrenket når dette mangler. Det samme må gjelde for andre rom for varig opphold. Det foreligger derfor en mangel når slike rom ikke har vinduer.

Tilfellet kan videre være at boligen ikke oppfyller kravet til inneklima. Forskriften stiller krav til lufttilførsel i boligen og luftkvaliteten i soverom.¹⁰¹ Formålet er å sikre forsvarlig inneluft som bidrar til god helse og livskvalitet. Spørsmålet er om mangelfull ventilasjon vil hindre bruken. Det er klart at bruken er blitt hindret dersom leieren som følge av dårlig ventilasjon blir syk av å bo i boligen. At boligen ikke oppfyller de tekniske kravene til ventilasjon, vil imidlertid ikke si at den har dårlig inneluft. Dersom luften er forsvarlig, selv om den ikke oppfyller kravene i forskriften, er ikke bruken blitt hindret og det foreligger ingen mangel.

Til slutt kan det hende at leieren mener at husrommet er lytt, og oppdager i den forbindelse at kravene til lydisolasjon ikke er oppfylt. Forskriften stiller krav til lydisolasjon mellom ulike bruksområder.¹⁰² Dersom boligen er så lytt av leieren til tider ikke kan oppholde seg i husrommet uten ubehag, vil bruken være innskrenket og det foreligger en mangel. Dette kan være tilfellet i bofellesskap hvor det lytt mellom både vegger og etasjer, eller dersom boligen er plassert ved en støyende motorvei.

Leierens faktiske bruk av husrommet kan tale i mot at bruken er blitt hindret som følge av at boligen ikke oppfyller de tekniske kravene. Leieren ønsker for eksempel å bruke soverommet uten vinduer mot at han får et prisavslag. Eller han bruker stuen som forutsatt, før

¹⁰¹ I TEK 10 § 13-2 er det blant annet krav om frisklufttilførsel på minimum $1,2 \text{ m}^3$ pr. time pr. m^2 gulvareal når boenheten er i bruk og minimum $0,7 \text{ m}^3$ pr. time pr. m^2 gulvareal når boenheten ikke er i bruk. Soverom skal tilføres minimum 26 m^3 friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet er i bruk.”

¹⁰² TEK 10 § 13-7

han senere finner ut at den ikke oppfyller anbefalingen om romstørrelse. HTU har behandlet en sak med et liknende tilfelle. Leieren hevdet å ha blitt syk på grunn av mangelfull ventilasjon og mugg. HTU kom til at han ikke hadde reklamert tidsnok til å påvise at bruken av husrommet hadde blitt hindret.¹⁰³ Utgangspunktet er etter dette at bruken av husrommet ikke er blitt hindret, slik at det ikke foreligger en mangel etter husleielovens § 2-17. Leieren må imidlertid kunne gjøre det beste ut av situasjonen i tiden han faktisk bor der uten at dette skal tale imot han. Dette innebærer for eksempel at han må kunne bruke soverommet så godt han kan fram til han reklamerer, flytter ut eller at forholdet rettes, uten at dette avskjærer mangelskrav.

3.4.5 Reglene om mangler gjelder tilsvarende

Dersom bruken av husrommet er hindret som følge av at de tekniske kravene ikke er oppfylt, gjelder de øvrige reglene om mangler tilsvarende. Når manglende oppfyllelse av det tekniske kravet utgjør en mangel, kan det dermed foreligge omstendigheter som fører til at det likevel ikke foreligger en mangel. Spørsmålet er når slike omstendigheter fører til at leieren har mistet sin rett til å gjøre mangelen gjeldende.

3.4.5.1 Boligen er leid “som den er”

Problemstillingen i det følgende er om manglende oppfyllelse av tekniske krav utgjør en mangel dersom boligen er leid “som den er”.

Den første problemstillingen er om utleieren har gitt uriktige opplysninger om husrommet.¹⁰⁴ Hvis det fremgår av prospekter e.l. at boligen oppfyller de tekniske kravene, er det klart en uriktig opplysning dersom dette ikke er tilfellet. Et mer tvilsomt spørsmål er om utleieren gjennom bruk av bestemte betegnelser kan ha gitt leieren så klare forventninger om tekniske kvaliteter at opplysningen må regnes om uriktig. Et eksempel er at rom er omtalt som “stue” eller “soverom”. Betegnelsen gir gjerne leieren en forventning om at de

¹⁰³ HTU sak nr 2011/188 side 3

¹⁰⁴ Husleieloven § 2-3 jf § 2-5

tekniske kravene til slike rom er oppfylt. Dette må særlig gjelde kravene til utforming. Kravene til ventilasjon og lydisolasjon er mer detaljerte, og leieren vil ofte ikke ha en klar forventning om akkurat hvilken standard disse har.

I en sak for HTU hadde utleieren opplyst at boligen hadde tre soverom, og utvalget kom til at utleieren hadde gitt uriktige opplysninger når det ene soverommet ikke hadde vindu.¹⁰⁵ Leieren kunne altså forvente visse tekniske kvaliteter når utleieren hadde brukt de aktuelle betegnelsene. Dette er også rimelig. De tekniske kravene til slike rom skal sikre funksjonalitet for bruksformålet. Leieren bør derfor kunne forvente at rommet passer til det aktuelle formålet når utleieren først har gitt en slik betegnelse. Det er utleieren, som er den profesjonelle parten, som må bære risikoen for å ha uttalt seg uklart. Det må videre antas at slike opplysninger vil virke inn på avtalen. Leieren vil typisk ikke leie husrommet dersom soverommet ikke har vinduer, eller forhandle ned prisen dersom stuen er mindre enn anbefalt størrelse. Utleieren har etter dette gitt uriktige opplysninger dersom han har brukt slike betegnelser og de tekniske kravene for slike rom ikke er oppfylt.

Den andre problemstillingen er om utleieren plikter å opplyse om at boligen ikke oppfyller de tekniske kravene.¹⁰⁶ En alminnelig opplysningsplikt om tekniske krav vil bli for omfattende. Det finnes svært mange tekniske krav og det kan ikke ventes at utleieren har kunnskap om alle kravene som stilles og om boligen oppfyller dem. Noen krav kan imidlertid gjelde så sentrale egenskaper ved husrommet at utleieren har plikt til å informere om at de ikke er oppfylt.

Det første spørsmålet er om utleieren plikter å opplyse om at et rom er under 7m². At et enkeltroms størrelse oppfyller minstekravet til volum er gjerne en forutsetning for at det kan brukes som forutsatt. Hvis det er fare for at størrelsen vil kunne hindre leierens bruk, er det derfor grunn til å anta at leieren både vil ha opplysningen og at den vil virke inn på av-

¹⁰⁵ HTU sak nr 2010/20008 side 3

¹⁰⁶ Husleieloven § 2-4 jf § 2-5

talen. Dersom soverommet kan brukes som forutsatt til tross for sitt lille volum, kan det imidlertid ikke antas at opplysningen vil virke inn på avtalen. Utleieren har da ingen opplysningsplikt om forholdet.

Det andre spørsmålet er om utleieren må opplyse om et rom ikke har vinduer. At rom for varig opphold har vindu, må regnes som en kjerneegenskap ved rommet og leieren vil som regel anta at dette kravet er oppfylt. Dagslys og utsyn er viktige faktorer for trivsel og god livskvalitet. Det vil derfor måtte antas at slike opplysninger vil virke inn på avtalen. Leieren ønsker for eksempel ikke å leie husrommet dersom det ikke har vinduer på soverommet eller i stua, eller opplysningen kan gi grunnlag for forhandlinger om pris. Det vil derfor også foreligge en mangel hvis utleieren ikke har informert om at rom for varig opphold ikke har vinduer.

Det tredje spørsmålet er om utleieren må opplyse om at kravene til takhøyde, ventilasjon og lydisolasjon ikke er oppfylt. Slike krav er ofte ikke en forutsetning for at husrommet skal kunne brukes som forutsatt. Dette taler imot at utleieren har en plikt til å opplyse om at disse kravene ikke er oppfylt.

Den siste problemstillingen er om husrommet, ved at det ikke oppfyller de tekniske kravene, er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiesummens størrelse og forholdene ellers.¹⁰⁷ Hva leieren hadde grunn til å regne med må vurderes konkret. Leieren kan som utgangspunkt ikke forvente at boligen oppfyller alle de tekniske kravene. Hovedregelen er derfor at husrommet ikke har en mangel dersom den er leid "som den er". Et spørsmål er om enkelte krav likevel gjelder så sentrale egenskaper ved husrommet at leieren som regel vil forvente at de er oppfylt.

¹⁰⁷ Husleieloven § 2-5 annet ledd

For branntekniske krav må utgangspunktet være at leieren alltid kan forvente at beboelse ikke er en trussel mot liv, helse eller sikkerhet. Av praksis fra HTU fremgår det at leieren må kunne regne med at de branntekniske kravene er i orden, og at blant annet rømningsdør er en viktig faktor når det gjelder spørsmålet om husrommets egnethet som bolig.^{108 109} Dersom de branntekniske kravene ikke er oppfylt, vil ikke boligen lenger være trygg å bo i. Dette er et vesentlig avvik fra leierens forventning. Det vil derfor foreligge en mangel dersom de branntekniske kravene ikke oppfylt, selv om boligen er leid “som den er”.

Når det gjelder vinduer på rom for varig opphold, og da særlig soverom, vil leierens forventninger gjerne avhenge av hvilken type husrom det er tale om og hvilken informasjon som er gitt om husrommet. For vanlige hus og leiligheter vil leieren forvente at rommene har vinduer. Dersom dette ikke tilfellet vil det kunne ha stor betydning for leierens muligheter for trivsel og livskvalitet. Dette taler for at boligen er i vesentlig dårligere stand om rom for varig opphold ikke har vinduer. For det tilfellet at leieren har leid en lofts- eller kjellerbolig, kan det tenkes unntak. Kjellerboliger har ofte små vinduer opp til gateplan, slik at det ikke blir tale om noe utsyn. Det er videre ikke alltid slik at det er mulig å sette vinduer inn i alle rom i en kjellerbolig. Det samme gjelder for loftsboliger. Boligens art kan dermed sette begrensninger for hva leieren kan forvente. Det skal da mer til før boligen er i vesentlig dårligere stand enn leierens forventninger, selv om utgangspunktet også her må være at leieren kan forvente at rom for varig opphold har vindu.

Selv om boliger er leid “som den er” må leieren videre forvente et visst minimum av ventilasjon. Leieren kan for eksempel ikke forvente å bli syk av beboelsen. Dersom dette er tilfellet, er husrommet i vesentlig dårligere stand og det foreligger en mangel. Hvor god luftkvalitet leieren ellers kan forvente kommer an på boligens øvrige stand og alder. Det er alminnelig antatt at eldre boliger og kjellerboliger som ikke opprinnelig var ment for beboelse, har dårligere ventilasjons- og luftemuligheter. Ved leie av slike husrom kan ikke leie-

¹⁰⁸ HTU sak nr 2012/20213 side 4

¹⁰⁹ HTU sak 2011/20107 side 4

ren forvente at ventilasjonen oppfyller de tekniske kravene. Det samme må gjelde ved lydisolasjon som mangel. Det er allment kjent at eldre blokker og hus er dårlig lydisolerte, slik at det er lytt imellom både etasjer og leiligheter og at boligen tar inn lyder utenfra. Det skal derfor mye til før lydisolasjonen er vesentlig dårligere enn leieren kunne regne med. Dette kan likevel tenkes dersom boligen er bygd i nyere tid, men tar inn mye støy fra en nærliggende motorvei.¹¹⁰

3.4.5.2 Betydningen av at leieren har vært på visning

Problemstillingen i det følgende er om leieren kan miste retten til å gjøre manglende oppfyllelse av tekniske krav gjeldende som mangel dersom han har vært på visning før avtaleinngåelsen.¹¹¹ Ved manglende oppfyllelse av tekniske krav, vil dette kunne ha stor betydning. De tekniske kravene gjelder fysiske forhold ved husrommet, og de kan ofte oppdages ved en vanlig besiktigelse.

Det første spørsmålet er om husleielovens § 2-6 må tolkes innskrenkende i møte med de byggtekniske kravene. Manglende oppfyllelse av slike krav fører ikke til at bruken av husrommet blir ulovlig, og leieren utsettes heller ikke for fare ved å bebo husrommet. Leierens interesser ved slike mangler er dermed ikke like sterke som ved ulovlig utleie. Hensynet til utleieren tilsier da at det vil være urimelig at leieren senere gjør gjeldende et krav som han må anses for å ha godtatt på visningen. Dette taler mot at bestemmelsen tolkes innskrenkende ved byggtekniske krav.

Utgangspunktet må derfor være at leieren, ved å ha vært på visning, har eller burde ha sett at taket er lavt, at rom for varig opphold er små, eller at slike rom ikke har vinduer. Dersom han etter dette likevel inngår leieavtalen, anses han for å ha akseptert boligens tilstand. Forhold som det derimot er vanskelig å oppdage på visning, for eksempel dårlig ventilasjon

¹¹⁰ Typisk dersom boligen er bygd etter 1997. Byggteknisk forskrift av 1997 stilte også krav til lydisolerende egenskaper, selv om kravene ikke var like omfattende som dagens standard. Se TEK 97 § 8-42.

¹¹¹ Husleieloven § 2-6

og lydisolasjon, vil ikke vise seg før en tid ut i leieforholdet. Leieren mister derfor ikke retten til å gjøre disse gjeldende som mangler selv om han har vært på visning. Utleierens opplysningsplikt vil imidlertid også her gå foran leierens undersøkelsesplikt. Dette var tilfellet i en sak for HTU hvor utleieren mente at leieren hadde tapt retten til å gjøre manglende vindu på soverommet gjeldende som mangel fordi leieren hadde vært på visning. Utvalget kom til at utleieren gjennom å betegne rommet som et “soverom” hadde forpliktet seg til å levere et rom som tilfredsstilte kravene til slike rom.¹¹² Utleierens plikt til å gi riktige opplysninger om husrommet gikk dermed foran leierens undersøkelsesplikt.

Det andre spørsmålet er om husleielovens § 2-6 må tolkes innskrenkende i møte med de branntekniske kravene. Hensynet til vitale interesser som liv, helse og sikkerhet må her tillegges betydelig vekt. De virker lite rimelig og uhensiktsmessig at leieren er forpliktet til å bo i en farlig bolig fordi han burde ha oppdaget forholdet på visning. Dette gjelder særlig hvis leieren ikke har oppsigelsesadgang. Interessene til liv og sikkerhet taler for at reglene må harmoniseres slik at lovens § 2-6 tolkes innskrenkende i møte med slike krav. Selv om bestemmelsen ikke tolkes innskrenkende, må utgangspunktet være at det ikke kan forventes at leieren oppdager at de branntekniske kravene ikke er oppfylt på visningen. Selv om det er tale om fysiske krav som er synlige ved befaring, kan det ikke ventes at leieren har innsikt i hvilke krav som stilles for at boligen skal regnes som brannsikker. Leieren vil for eksempel se at et soverom ikke har vindu, og syns at dette er greit, men oppfatter ikke at det også medfører brudd på branntekniske krav som skal sikre liv. Et annet eksempel er at leieren ser at husrommet har vanlige vinduer, men vet ikke at de er for små til å være rømningsvinduer. Leieren mister etter dette ikke retten til å gjøre branntekniske krav gjeldende som mangel, selv om han har vært på visning.

3.4.5.3 Reklamasjon

Leieren taper retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid. Det må forventes at leieren oppdager manglende oppfyllelse av tekniske krav umid-

¹¹² HTU 2010/20008 side 3

delbart, og reklamasjonsfristen løper da fra overtakelsen. Unntak kan tenkes for kravet til ventilasjon og lydisolasjon, som er vanskelige å oppdage. Fristen er da relativ.¹¹³

¹¹³ Husleieloven § 2-8

4 Konsekvenser av at boligen er leid ut ulovlig

4.1 Tidspunktet for mangelsvurderingen

I dette kapittelet forutsettes det at det foreligger en mangel som følge av at utleien er ulovlig eller at de tekniske kravene ikke er oppfylt. Leieren har reklamert i tide, og ønsker å gjøre mangelskrav gjeldende mot utleieren. Dersom leieren har oppsigelsesadgang, kan han også velge å si opp avtalen. Dette skaper sjeldent problemer i praksis og er derfor ikke behandlet nærmere.

Hovedregelen er at leieren har alle misligholdsbeføyelser i behold dersom det foreligger en mangel og det er reklamert i tide. Dette innebærer i utgangspunktet at leieren kan kreve retting, prisavslag eller heve dersom mangelen er vesentlig.¹¹⁴ Problemstillingen er særlig interessant når mangelen består i at husrommet av ulike grunner er leid ut ulovlig. Her oppstår det et spørsmål om leieren kan kreve at utleieren retter opp i et rettslig forhold, og videre om det rettslige forholdet egentlig fører til noen verdireduksjon av husrommet. Et annet spørsmål er i hvilken utstrekning leieren kan kreve at utleieren bringer husrommet i den stand som de tekniske kravene stiller. Det oppstår også et spørsmål om når en rettslig mangel er vesentlig.

Det første spørsmålet er på hvilket tidspunkt vurderingen av om husrommet har en mangel skal skje. Problemstillingen er praktisk dersom leieren ikke oppdager at boligen strider med de offentlige kravene før en stund ut i leieperioden, og er usikker på når den offentlige begrensningen oppsto.

Etter husleieloven skal tidspunktet for overleveringen være avgjørende for bedømmelsen av om husrommet har en mangel.¹¹⁵ Dette innebærer at det avgjørende er om boligen er lovlig eller oppfyller de tekniske kravene ved overtakelsen. Selv om leieren skulle oppdage

¹¹⁴ Husleieloven §§ 2-10 til 2-12

¹¹⁵ Husleieloven § 2-7

at boligen ikke er lovlig før en stund ut i leieforholdet, kan han derfor fortsatt påberope seg mangelen.

4.2 Retting

Situasjonen i det følgende er at leieren ønsker å fortsette å bo i husrommet mot at utleieren retter mangelen. Spørsmålet er om leieren har krav på at utleieren retter når mangelen er en offentligrettslig rådighetsinnskrenkning.

Leieren har som hovedregel krav på retting dersom det foreligger en mangel ved husrommet, forutsatt at retting kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.¹¹⁶ Hva som er urimelig beror på en vurdering av hvilke kostander og ulemper utleieren må akseptere i forhold til mangelens betydning for leieren, hvor det objektive avviket mellom de to interessene er avgjørende. I vurderingen skal det legges vekt på selve omkostningsbeløpet og om retting vil føre til en økning av husrommets leieverdi.¹¹⁷

For det tilfellet at mangelen består i ulovlig utleie, enten ved at boligen mangler godkjenning til utleie eller at den ikke er regulert til boligformål, blir spørsmålet om det er urimelig å kreve at utleieren skaffer godkjenning til utleie eller omregulerer eiendommen. Mangelen vil være rettet først når utleieren har søkt om bruksendring, og kommunen har godkjent søknaden.

Dersom utleieren har søkt om godkjenning og fått avslag, vil det være umulig å rette forholdet slik at leieren ikke kan kreve dette. Spørsmålet er om utleieren plikter å søke. Å søke om godkjenning er ikke kostbart dersom boligen først oppfyller kravene kommunen stiller. Dette kan tale for at leieren plikter å søke. Om boligen er godkjent eller regulert til boligformål, er imidlertid en sak mellom utleieren og kommunen, og er altså av utelukkende

¹¹⁶ Husleieloven § 2-10

¹¹⁷ NOU 1993:4 side 113

offentligrettslig karakter. Leieren må forholde seg til det privatrettslige forholdet. Han kan derfor ikke kreve at utleieren omregulerer eiendommen eller innhenter offentlige tillatelser. I praksis har det heller ikke vært vanlig å kreve retting ved rettslige mangler, og det finnes derfor ingen avgjørelser om dette. Leieren kan etter dette ikke kreve at utleieren retter rettslige mangler.

Det kan hende utleieren krever å få rette mangelen. Leieren har typisk fremmet krav om prisavslag fordi boligen er ulovlig, men utleieren avviser kravet med at han ønsker å gjøre beboelsen lovlig. Utgangspunktet er at utleieren har en rett til å rette dersom dette kan skje uten vesentlig ulempe for leieren.¹¹⁸ Gode grunner taler for at utleieren har rett til å rette ved å skaffe seg godkjenning for bruken. Søknad om godkjenning vil ikke føre til noen ulempe for leieren, og den beste løsningen må være at boligen blir i mangelfri stand. Gode grunner taler også for at utleiere som ikke ønsker å leie ut ulovlig, ikke bør avskjæres med at dette er urimelig for leieren.

Spørsmålet er videre om leieren kan kreve at utleieren retter når mangelen består i at de tekniske kravene ikke er oppfylt. Spørsmålet er praktisk både for det tilfellet at kommunen har stilt som vilkår for godkjenning til utleie at de tekniske kravene må oppfylles, og hvor manglende oppfyllelse av de tekniske kravene i seg selv utgjør en mangel.

For det tilfellet at mangelen består i at de branntekniske kravene ikke er oppfylt, blir spørsmålet om leieren kan kreve retting. De branntekniske kravene verner vitale interesser som liv, helse og sikkerhet og må derfor tillegges betydelig vekt i interesseavveiningen. Det skal derfor mye til før hensynet til utleierens økonomi gjør det urimelig å kreve retting ved manglende oppfyllelse av branntekniske krav. Hovedregelen må derfor være at utleieren plikter å rette.

¹¹⁸ Husleieloven § 2-10 annet ledd

Det kan likevel tenkes at det er urimelig å kreve at enkelte branntekniske krav blir rettet. TEK 10 inneholder omfattende krav som skal sikre brannsikkerhet. Ikke alle kravene verner imidlertid vitale interesser som liv og sikkerhet. Forkriften stiller blant annet krav om at boliger skal bygges i et brannsikkert materiale og tilfredsstillende minimumskrav til bæreevne og stabilitet.¹¹⁹ Å rette opp et slikt krav vil i realiteten medføre en totalombygging. Fordi disse kravene er mer til beskyttelse av byggverket enn de vitale interessene, tillegges de ikke like mye vekt i interesseavveiningen, og retting må derfor anses som urimelig.

Mangelen kan videre bestå i at kravene til utforming og inneklima ikke er oppfylt. Retting vil her innebære at de byggtekniske kravene faktisk blir oppfylt. Spørsmålet er om retting av slike krav vil medføre en urimelig kostand eller ulempe for utleieren.

Retting av takhøyde, romvolum og manglende vinduer vil gjerne innebære omfattende endringer på eiendommen. Selv om leieren har interesse i å få bedre plass eller flere vinduer, kan kostnadene knyttet til slike omfattende endringer bli svært store og arbeidskrevende. Selv om boligen oppfyller kravene, vil ikke dette nødvendigvis innebære en særlig stor økning i markedsverdien og dermed i leieprisen. Kostnadene vil derfor ofte overstige det som utleieren vil få i igjen for arbeidet. Hvor det er tale om leie av bolig i blokk er det ofte heller ikke lov til å foreta slike endringer på husrommet. Ved leie av loft- eller kjellerleiligheter er det kanskje heller ikke mulig. Selv om for eksempel vinduer er viktige for inneklima og trivsel, og dette er interesser som bør vernes, vil arbeidet knyttet til rettingen være uforholdsmessig i forhold til leierens behov. Det samme må gjelde ved mangelfull ventilasjon og lydisolasjon hvor fornying gjerne krever en totalrenovasjon. Utgangspunktet er derfor at leieren ikke kan kreve de nevnte tekniske kravene rettet.

Det kan hende at utleieren krever å få rettet selv om leieren motsetter seg dette. Leieren ønsker typisk heller et avslag i leien. Det avgjørende er om retting medfører en vesentlig

¹¹⁹ TEK 10 §§ 7-23 og 7-24

ulempe for leieren. Dersom rettingen innebærer at bruken av boligen i en lengre periode blir innskrenket eller hindret på grunn av byggearbeidene, vil retting være en vesentlig ulempe. Dersom arbeidene derimot kan gjennomføres på relativt kort tid uten at leierens muligheter til å bruke husrommet blir for begrenset, taler gode grunner for at utleieren har rett til å foreta rettingen. Eksempler er at det må settes inn et nytt vindu eller slås ned en lettvegg. Den beste løsningen for begge parter må være at boligen blir satt i kontraktsmessig stand. Det skal derfor mye til før leieren kan motsette seg retting.

4.3 Prisavslag

Situasjonen i det følgende er at leieren ønsker å fortsette å bo i husrommet til tross for mangelen, men ikke til den avtalte leieprisen. Problemstillingen er om leieren har rett til å få et avslag i leieprisen som følge av mangelen.

Leieren har krav på prisavslag i den tid husrommet lider av en mangel. Retten til prisavslag er objektiv og gjelder uten hensyn til utleierens skyld eller om leieren har lidt et økonomisk tap.¹²⁰ Prisavslaget skal svare til forholdet mellom husrommets verdi med og uten mangel. Ved utregningen sammenliknes leieverdien for en kontraktsmessig leilighet og en som er mangelfull, før det gjøres en tilsvarende reduksjon i den avtalte leien.^{121 122} Regelen bygger på prinsippet om at leieren ikke skal betale for mer enn det han faktisk får, og virker også som et pressmiddel for å få utleieren til å oppfylle sine plikter etter avtalen. Ordlyden tilsier at enhver mangel gir rett til prisavslag, også rettslige mangler. Dette støttes av forarbeidene hvor det fremgår at leieren også har rett til å kreve prisavslag dersom bruken av husrommet blir hindret av lover eller forskrifter.¹²³

¹²⁰ Wyller (2009) side 266

¹²¹ Husleieloven § 2-11

¹²² Wyller (2009) side 266

¹²³ Ot. Prp nr 82 (1997-1998) side 67

Prisavslag forutsetter imidlertid at husrommets leieverdi faktisk har blitt redusert som følge av den offentligrettslige rådighetsinnskrenkningen. Det første spørsmålet er derfor om ulovlig utleie eller manglende oppfyllelse av de tekniske kravene reduserer husrommets leieverdi. Spørsmålet har vært oppe flere ganger i rettspraksis og HTU-praksis. I en sak for lagmannsretten var et industribygg kun tillatt for én type virksomhet. Utleieren hadde ikke søkt til kommunen om godkjenning til bruksendring slik at leieforholdet var ulovlig. Lagmannsretten la til grunn at ulovligheten ikke hadde hindret leieren i å bruke lokalet i henhold til leiekontrakten. Av samme begrunnelse fikk leieren heller ikke medhold i fritak for fremtidig husleie.¹²⁴ Selv om saken gjaldt leie av lokale, vil det samme gjelde ved leie av bolig hvor kommunen ikke har gitt godkjenning til utleie. Dersom leieren kan bruke husrommet som forutsatt selv om det mangler godkjenning, har ikke husrommets leieverdi blitt redusert og vilkåret for prisavslag er ikke oppfylt.

Det samme har vært utgangspunktet når boligen ikke er regulert til det avtalte formålet. Dette var tilfellet i en sak for HTU hvor utleieren hadde leid ut en fritidsbolig som helårsbolig. Leieren kunne ikke lenger lovlig bebo husrommet og dette ble betraktet som en mangel. Utvalget mente at den type mangel som forelå ikke var egnet til å redusere leieverdien. Leieren avtalte leieprisen og så hva hun leide, og fikk dette den tiden hun benyttet husrommet.¹²⁵

For det tilfellet at boligen ikke oppfyller de tekniske kravene har retten også inntatt samme utgangspunkt. I en sak for HTU hadde leieren krevd prisavslag som følge av at boligen ikke var godkjent til utleie på grunn av manglende brannsikring. Forholdet utgjorde en mangel, men leieren fikk ikke medhold i sitt krav om prisavslag.¹²⁶ HTU kom til at manglende godkjenning til utleie og mangelfull brannsikring ikke hadde redusert leieverdien på en slik måte at det kunne begrunne et prisavslag. Utvalget mente at en slik mangel enten

¹²⁴ LB-2008-129965 side 10

¹²⁵ HTU sak nr 2011/71 side 4

¹²⁶ HTU sak 2012/20213 side 4

medførte at man ikke ønsket å inngå leiekontrakten, eventuelt at man flyttet når man ble klar over forholdet, eller at man ville fortsette å benytte boligen som forutsatt. Nytteverdien på husrommet ble altså ikke ansett å være redusert til tross for at boligen ikke oppfylte de branntekniske kravene.

Etter det overnevnte har leieren ikke krav på prisavslag dersom husrommet kan brukes som forutsatt. Spørsmålet er videre om leieren har krav på prisavslag dersom husrommet ikke kan brukes som forutsatt.

Hvis leierens muligheter til å bruke deler av boligen som forutsatt blir innskrenket, for eksempel ved at soverommet på grunn av manglende rømningsvei ikke kan brukes til dette formålet, vil leieverdien reduseres. Leieren vil da ha krav på prisavslag. Det samme vil også gjelde når leieren ikke kan bruke husrommet i det hele tatt på grunn av det rettslige forholdet. Dette var tilfellet i en sak for lagmannsretten. Leieren, som var kommunen, hadde forutsatt at alle boenhetene var godkjent for utleie fordi de skulle fremleies til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det viste seg imidlertid at flere av boenhetene ikke var godkjent. Dette innebar at leieren ikke fikk fremleid enkelte av boligene fra det tidspunktet som var forutsatt. Lagmannsretten kom til at leieren hadde krav på prisavslag fordi de aktuelle boenhetene ikke kunne brukes til beboelse i det hele tatt.¹²⁷ Boenhetenes verdi med mangel ble ansett å være kr 0,- for den perioden leiligheten ikke ble utleid, og retten tilkjente leieren fullt prisavslag for de omtvistede boenhetene.

Det avgjørende for rett til prisavslag ved offentlige rådighetsinnskrenkninger er etter dette om husrommet fortsatt kan brukes som avtalt eller forutsatt. Dersom leieren ikke kan fortsette å bruke husrommet, foreligger det en mangel som reduserer leieverdien og dermed gir krav på prisavslag etter § 2-11.

¹²⁷ LA-2006-63839 side 4

4.4 Heving

I det følgende er situasjonen at leieren ikke ønsker å fortsette leieforholdet på grunn av at boligen ikke oppfyller de offentlige kravene. Leieren ønsker for eksempel ikke å bo i en ulovlig bolig, eller føler seg utrygg som følge av at de branntekniske kravene ikke er oppfylt. Problemstillingen er om leieren kan heve leieavtalen.

Leieren kan heve leieforholdet dersom mangelen er vesentlig, hvor en objektiv vurdering av avviket fra avtalt ytelse er avgjørende.¹²⁸ Momenter i vurderingen er mangelens betydning for leieren, leierens mulighet til å benytte seg av husrommet som forutsatt og om andre sanksjoner kan avhjelpe mangelen.¹²⁹

Det første spørsmålet er om leieren kan heve som følge av at boligen er leid ut ulovlig. Når boligen fysisk kan brukes som forutsatt, kan dette tale for at mangelen ikke har noen reell betydning for leieren slik at misligholdet ikke er vesentlig. Leieren vil imidlertid som regel alltid forvente at boligen lovlig kan brukes til beboelse. Avviket fra avtalt ytelse vil derfor være stort når boligen ikke lovlig kan brukes som forutsatt i det hele tatt. Når rettslige forhold først utgjør en mangel etter loven, kan det videre ikke være avgjørende at husrommet fysisk kan brukes som forutsatt. Den offentlige regelen innebærer at bruken er ulovlig og dette må være avgjørende. Det må videre tillegges vekt at leieren ikke kan gjøre andre sanksjoner gjeldende mot utleieren.^{130 131} Dette er et moment som taler for at misligholdet er vesentlig.

HTU har uttalt at loven ikke kan forstås slik at den legger opp til løsninger hvor en leier tvinges til å fortsette et ulovlig forhold. Leieren hadde leid en bolig som viste seg å være regulert til fritidsbolig. Uttalelsen kan ses som et uttrykk for et prinsipp om at ingen bør

¹²⁸ Husleieloven § 2-12

¹²⁹ NOU 1993:4 side 116

¹³⁰ Se punkt 4.2

¹³¹ Se punkt 4.3

være forpliktet til å leie et husrom ulovlig. Utvalget kom til at så lenge boligen ikke kunne benyttes i samsvar med det avtalte formålet, altså beboelse, så forelå det en vesentlig mangel selv om husrommet fysisk kunne brukes som forutsatt.¹³²

Gode grunner taler også for at leieren skal ha adgang til å heve ved ulovlig utleie. Selv om kommunen ikke kan gå rett på leieren ved ulovlighetsoppfølging, vil ulovligheten kunne få indirekte konsekvenser for leieren. Eksempler er at kommunen gir utleieren pålegg om at bruken må opphøre eller tvangsgjennomfører et slikt pålegg. Det er dermed noe risiko knyttet til å bo i ulovlige husrom. Rimelighet tilsier da at leieren bør få flytte med en gang han har funnet seg en ny og passende bolig. På denne måten blir ikke leieren skadelidende ved at han risikerer å måtte betale leie for to boliger eller ikke får leid den ønskede boligen på grunn av oppsigelsestid.

Det kan tenkes at utleierens ønske om å rette mangelen kan avskjære leierens hevingskrav. Leieren har da et alternativ til heving, og gode grunner taler for å velge den mildeste sanksjonen. Retting innebærer at boligen blir stilt i kontraktsmessig stand slik som leieren hadde forutsatt. Leieren vil da ikke ha krav på å heve leieavtalen.

Unntak kan tenkes dersom leieren ikke kan bruke husrommet i mellomtiden. I en sak for lagmannsretten var lokaler som skulle brukes som kaffebar ikke regulert til serveringsvirksomhet. Retten uttalte at selv om utleieren skulle ønske å rette forholdet, ville tidsmomentet og usikkerheten knyttet til en søknad om bruksendring uansett føre til at mangelen måtte anses som vesentlig.¹³³ Leieren kunne imidlertid ikke drive virksomheten i mellomtiden slik at de var uten inntekt. Dette stiller seg annerledes ved leie av en ulovlig bolig, hvor leieren til tross for ulovligheten kan bruke husrommet som forutsatt i søknadsperioden. Hovedregelen er derfor også her at hevingsretten blir avskjært. Unntak kan likevel tenkes dersom leieren har forutsatt at boligen skal framleies, og ulovligheten hindrer dette, se for

¹³² HTU sak nr 2011/71 side 4

¹³³ LF-2011-85072 side 5

eksempel dommen nevnt over hvor ulovligheten hindret kommunen i å framleie boliger til vanskeligstilte.¹³⁴ Usikkerheten rundt når boligen faktisk kan tas i bruk vil i slike tilfeller tale for at misligholdet er vesentlig.

Det andre spørsmålet er om leieren kan heve avtalen dersom boligen ikke er i samsvar med de tekniske kravene. Spørsmålet vil først behandles for branntekniske krav og så for byggetekniske krav.

For det tilfellet at boligen ikke oppfyller de branntekniske kravene, blir spørsmålet om avviket fra avtalt ytelse er vesentlig. Utgangspunktet må være at leieren kan forvente at beboelsen ikke medfører en fare for liv, helse eller sikkerhet. At leieren føler seg utrygg ved å bruke husrommet som bolig må tillegges betydelig vekt i helhetsvurderingen. Mangelen må her antas å ha stor betydning for leieren og muligheten for å bebo husrommet, noe som taler for at leieren kan heve leieavtalen dersom den ikke oppfyller de branntekniske kravene. Praksis støtter også dette. I en sak for HTU var ikke soverommene utformet med tanke på varig opphold ved at det ikke hadde vinduer og boligen oppfylte ikke de branntekniske kravene. HTU kom etter en samlet vurdering til at det forelå en vesentlig mangel og ga leieren medhold i kravet om heving. Det ble blant annet lagt vekt på at leieren ikke hadde følt seg trygg i boligen.¹³⁵

Også her oppstår det et spørsmål om utleierens ønske om å rette forholdet avskjærer leierens hevingsadgang. At beboelsen medfører en fare for liv taler imot dette. Selv om rettingen kan skje relativt raskt, vil leieren i mellomtiden være utsatt for fare. Det avgjørende må imidlertid være hvilke brannteknisk krav som mangler og hvor lett det lar seg rette. Dersom det er lite som gjenstår før boligen er lovlig, og det branntekniske kravet raskt og enkelt lar seg rette, taler dette for at hevingsadgangen er avskjært. Dette var tilfellet i en sak for HTU, hvor det eneste som gjorde at rømningsveien ikke oppfylte kravene var en midtstolpe i et

¹³⁴ HTU 2011/71 side 4

¹³⁵ 2010/20008 side 4

vindu. HTU kom til at forholdet utgjorde en mangel, men at det var så lite som sto igjen før boligen var lovlig at mangelen ikke var vesentlig.¹³⁶ Hensynet til liv vil i slike tilfeller ikke gjøre seg like sterkt gjeldende slik at leierens interesser ikke har samme vekt. Motsatt vil leieren kunne heve dersom retting medfører arbeider som kan ta tid eller dersom utleieren ikke retter umiddelbart. Hensynet til liv tilsier at leieren ikke er forpliktet til å bo i et farlig husrom etter at han har reklamert om forholdet.

Mangelen kan også bestå i at andre tekniske krav ikke er oppfylt, for eksempel krav til boligens utforming eller inneklima. Dersom boligen ikke kan brukes som forutsatt, taler dette for at mangelen er vesentlig. Dette vil for eksempel være tilfellet dersom soverommene ikke kan brukes fordi de er for små eller mangler vinduer. Sistnevnte var tilfellet i sak for HTU, hvor soverommene ikke var utformet etter kravene til rom for varig opphold ved at det ikke hadde vinduer, og boligen oppfylte heller ikke de branntekniske kravene. HTU kom etter en samlet vurdering til at det forelå en vesentlig mangel og ga leieren medhold i kravet om heving.¹³⁷ Det samme må gjelde dersom ventilasjonen er så dårlig at leieren blir syk av å bo i husrommet.

Dersom leieren derimot kan bruke boligen som forutsatt, taler dette mot at mangelen er vesentlig. Leieren kan typisk bruke boligen selv om den ikke er i den stand som er forventet. Dersom leieren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen på visning, taler dette også imot at mangelen er vesentlig. Mangelen vil i slike tilfeller ikke ha like stor betydning for leieren. Fordi heving er den strengeste sanksjonen og kan medføre tap for utleieren, skal det da mer til før det er rimelig at leieren får si seg fri fra avtalen.

Dersom leieren ikke har krav på retting, taler dette for at mangelen må anses som vesentlig. Dette må gjelde selv om leieren kan kreve prisavslag. Dersom leierens bruk er innskrenket, vil ikke et prisavslag være avhjelpende for leieren, som ønsker en kontraktsmessig bolig.

¹³⁶ HTU sak 2011/20107 side 4

¹³⁷ HTU sak 2010/20008 side 4

Det samme må gjelde dersom utleieren ikke ønsker å rette. Dette var tilfellet i en sak for retten om heving av en avtale om leie av lokaler. Utleieren av lokaler til en grafisk bedrift hadde solgt en parsell ved siden av til sikte på boligutbygging. Utendørs støy fra bedriften ble regnet for å være for høy for boligområdet. Utleieren måtte derfor sørge for støydempende tiltak for å kunne fortsette driften. Høyesterett ga leieren medhold i heving av leieavtalen begrunnet med at utleieren ikke hadde disponert eiendommen på en måte som medførte at leiekontrakten kunne oppfylles. At utleieren ikke ville rette var et moment i om forholdet ble ansett som vesentlig.¹³⁸

Det kan hende leieren bor i husrommet i lengre tid før han reklamerer. Han oppdager for eksempel ikke mangelen før en tid ut i leieperioden. Dette kan være et tegn på at mangelen ikke har stor betydning for leieren og heller ikke for muligheten til å bo i husrommet. Dersom leieren for eksempel flytter inn og bruker soverommet som forutsatt, til tross for manglende vinduer eller liten størrelse, taler dette derfor imot at mangelen er vesentlig. Det samme gjelder dersom leieren bor i husrommet i lengre tid før han hevder at ventilasjonen er så dårlig at husrommet ikke kan brukes.

¹³⁸ Rt 2005-16 side 11

5 Utleierens mulighet til å gjøre mangelen gjeldende som grunnlag for oppsigelse eller heving

5.1 Den faktiske situasjonen

Det forutsettes i det følgende at leieren vet at boligen er ulovlig, men ønsker å fortsette leieforholdet. Utleieren har imidlertid blitt klar over at boligen ikke oppfyller de offentlige kravene, og han ønsker ikke å ta risikoen med å fortsette å leie ut ulovlig. Dersom kommunen blir oppmerksom på forholdet, kan det være kostnadskrevende å etterkomme de påbudet offentlige gir, for eksempel krav om ombygging i tråd med TEK 10. Utleieren ønsker derfor å avslutte leieforholdet. Problemstillingen er om utleieren mot leierens vilje kan avslutte leieforholdet begrunnet med at utleien er ulovlig eller at de tekniske kravene ikke er oppfylt.

5.2 Oppsigelse

5.2.1 Krav om gyldig oppsigelsesgrunn

En tidsubestemt leieavtale kan sies opp av utleieren dersom det foreligger en gyldig oppsigelsesgrunn og oppsigelses ikke er urimelig.^{139 140} Formålet bak begrensningen av utleierens oppsigelsesadgang er å verne leierens bosituasjon. En stabil bosituasjon anses som et viktigere samfunnsgode enn utleiens rett til å bytte leietakere. I urimelighetsvurderingen vurderes leierens behov for å beholde leieretten mot utleiens behov for oppsigelse, hvor leierens mulighet til å skaffe seg ny bolig tillegges betydelig vekt. Dersom leiemarkedet er trangt og leieren risikerer å stå husløs, skal det mye til for at oppsigelsen opprettholdes.¹⁴¹

¹³⁹ Husleieloven § 9-5

¹⁴⁰ Ot. Prp nr 82 (1997/1998) side 202

¹⁴¹ Wyller (2009) side 368-370

5.2.2 Riving eller ombygging av eiendommen

Situasjonen er at utleieren leier ut et husrom som ikke tilfredsstiller de tekniske kravene. Problemstillingen er om utleieren, enten på eget initiativ eller som følge av pålegg fra kommunen, kan si opp som følge av at boligen må bygges om for å komme i lovlig stand.

Utleieren kan si opp leieavtalen dersom riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes.¹⁴² Det må foreligge reelle planer om riving eller ombygging, og tiltaket må kunne gjennomføres innen rimelig tid. Ordet ombygging taler for at generelt vedlikehold og oppussing faller utenfor. Vilkåret om at ombyggingen gjør det nødvendig at leieren fraviker eiendommen taler også for dette. Bestemmelsen forutsetter dessuten at plan- og bygningsmyndigheten har godkjent planene.¹⁴³

Utgangspunktet er at utleierens adgang til oppsigelse etter den nevnte bestemmelse gjelder uavhengig av formålet bak ombyggingen. Så lenge boligen objektivt sett skal bygges om, er hovedregelen at utleieren kan si opp leieavtalen. Retten kan imidlertid sette en oppsigelse til side som urimelig.¹⁴⁴ Spørsmålet er derfor om ombygging grunnet i at boligen skal oppgraderes i samsvar med tekniske krav kan være en urimelig oppsigelsesgrunn.

Hvis utleieren har fått et pålegg om å endre husrommet, enten som et ledd i ulovlighetsoppfølging fra kommunen eller ved at utleieren har søkt om godkjenning, risikerer utleieren sanksjoner dersom pålegget ikke etterkommes. Formålet med ombyggingen er å sette boligen i forsvarlig stand, noe som er ønskelig i et samfunnsperspektiv. Overnevnte taler for at hensynet til utleieren bør tillegges betydelig vekt i urimelighetsvurderingen og at det skal mye til før oppsigelse med en slik begrunnelse settes til side som urimelig.

¹⁴² Husleieloven § 9-5 litra b

¹⁴³ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) side 199

¹⁴⁴ Husleieloven § 9-8 annet ledd

I mange tilfeller foreligger det derimot ikke noe faktisk pålegg fra det offentlige. Utleieren vet imidlertid at det må søkes om godkjenning og ønsker å bringe boligen i forskriftsmessig stand før søkeprosessen. De hensyn som er nevnt over taler for at også dette formålet bak ombyggingen bør godtas selv om utleieren ikke risikerer sanksjoner i den nærmeste framtid. Hensynet til leietakeren må imidlertid tillegges vekt i slike tilfeller. Dersom leierens situasjon gjør at det blir vanskelig å finne en ny og passende bolig, skal det mindre til før oppsigelsen er urimelig

5.2.1 Annen saklig grunn

Avgjørende for om utleieren kan si opp leieavtalen dersom de øvrige oppsigelsesgrunnene ikke kan gjøres gjeldende, er om det foreligger en annen saklig grunn for oppsigelsen.¹⁴⁵ Det siktes først og fremst til forhold på utleierens side. Det at grunnen skal være saklig innebærer at den må ha en viss vekt. Det er imidlertid stilt små krav til saklig grunn på utleierens side så lenge grunnen er bestemt og akseptabel.^{146 147} Problemstillingen i det følgende er om ulovlig utleie er en saklig grunn for oppsigelse.

Et spørsmål er om pålegg fra det offentlige om at bruken må endres eller opphøre er saklig grunn for oppsigelsen. Gode grunner taler for at utleieren ikke bør være forpliktet til å drive ulovlig virksomhet. Opphør av ulovlig virksomhet må være en akseptabel grunn i seg selv. Konsekvensene av ikke å etterkomme kommunens pålegg bør også tillegges vekt. Det at utleieren risikerer sanksjoner og økonomisk tap dersom pålegget ikke etterkommes, gjør at hans interesse i å få avsluttet leieforholdet er stor. Kommunen kan videre tvangsgjennomføre pålegget ved å kaste ut leieren. Overnevnte taler for at pålegg om opphør av bruk er både en akseptabel og saklig grunn for oppsigelse. Det bør videre, på bakgrunn av de nevnte hensyn, være en høy terskel for at retten setter en oppsigelse med en slik begrunnelse til side som urimelig.

¹⁴⁵ Husleieloven § 9-5 litra d

¹⁴⁶ Se Ot. Prp (1997-1998) side 199-200

¹⁴⁷ Se Wyller – boligrett (2009) side 368-369

Dersom utleieren derimot ikke har fått pålegg om opphør av bruk, kan dette tale imot at grunnen er saklig. Når det ikke foreligger noen nærliggende fare for sanksjoner og økonomiske tap, kan dette innebære at utleierens interesse i å avslutte leieforholdet ikke er like stor. Utleien er imidlertid fortsatt ulovlig slik at hensynet til at ingen bør være forpliktet til ulovlig virksomhet fortsatt gjelder og er en akseptabel og saklig grunn for oppsigelse. Det er videre en politisk målsetting om å forhindre ulovlig utleie. Gode grunner taler derfor for ikke å hindre utleiere som ønsker å opptre i samsvar med loven.

En risiko ved å la ulovlig utleie i seg selv være saklig grunn til oppsigelse er at grunnen kan misbrukes. En ubetinget oppsigelsesadgang ved ulovlig utleie kan gjøre det mer attraktivt å leie ut ulovlig fordi det indirekte vil sikre utleieren bedre oppsigelsesmuligheter. Dersom boligmarkedet er presset og det er vanskelig for leieren å skaffe en ny og passende bolig, eller dersom leieren har barn i et tilhørende skoledistrikt, bør dette derfor tillegges betydelig vekt i urimelighetsvurderingen.

5.3 Heving

Problemstillingen er om utleieren kan heve avtalen som følge av at utleien er ulovlig. Av husleieloven fremgår det imidlertid at utleieren bare kan heve leieavtalen som følge av forhold på leieren side.¹⁴⁸ Det er utleieren som har ansvar og risikoen for at boligen lovlig kan leies ut. Det er også han som svarer overfor det offentlige. Utleieren kan derfor ikke heve avtalen som følge av at husrommet ikke lovlig kan leies ut.

¹⁴⁸ Husleieloven § 9-9

6 Avslutning

Oppgaven har behandlet offentlige krav som mangel i boligleieforhold. Målet var å undersøke om krav fra det offentlige kunne få virkninger i det privatrettslige forholdet. Det har blitt bekreftet at slike krav får virkning gjennom regelen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, både når boligen er leid ut ulovlig og når den ikke oppfyller de tekniske kravene.

Selv om også de tekniske kravene i teorien kan utgjøre en mangel etter husleielovens § 2-17, kan det likevel se ut til at husleieloven § 2-2 passer bedre på slike tilfeller. Praksis har også benyttet denne bestemmelsen. De tekniske kravene stammer riktignok fra offentlige bestemmelser, men de gjelder fysiske egenskaper ved boligen. Spørsmålet er derfor i kjerneområdet til § 2-2. Etter denne bestemmelsen er det tilstrekkelig at det tekniske kravet avviker fra vanlig god stand, noe som i mange tilfeller kan være enklere å vurdere enn om leierens bruk er hindret som følge av kravet. Det vil heller ikke være noen offentlig rådighetsinnskrenkning dersom en mangel etter § 2-2 blir rettet. Det er etter dette ofte mer passende å bruke husleielovens § 2-2 når boligen ikke oppfyller de tekniske kravene.

Det er videre slik at mangelssanksjonene ikke passer like godt på rettslige mangler som de gjør på fysiske mangler. Leieren kan ikke kreve at utleieren retter ved å gjøre bruken lovlig. Praksis har også kommet til at leieverdien av boligen ikke blir redusert som følge av at boligen er ulovlig slik at leieren ikke har fått prisavslag. Når bruken som følge av den offentlige bestemmelsen er innskrenket eller hindret, slik lovens vilkår er, skulle dette imidlertid tilsi at leieverdien er redusert. En bolig med en mangel vil tradisjonelt være verdt mindre enn en bolig uten mangel. Det vil videre kunne være belastende og uforutsigbart å bo i en ulovlig bolig. Dette kan gjøre boligen mindre ettertraktet på leiemarkedet. Det er dermed ikke gitt at leieverdien ikke reduseres som følge av manglende godkjenning eller manglende regulering til boligformål. Det kan derfor virke litt kort av retten å slå fast at leieverdien ikke blir redusert som følge av ulovligheten uten å drøfte de nevnte momentene.

Når HTU tilsynelatende ukritisk har fulgt rettens standpunkt, slår dette svært uheldig ut for leieren som står igjen med heving som eneste mangelssanksjon. Heving vil imidlertid også kunne ramme leieren hardt fordi han må finne seg en ny og lovlig bolig i et presset marked. Det kan derfor hende at leieren ikke har noe alternativ enn å fortsette leieforholdet. Når leieren i realiteten er fratatt alle sanksjonene, åpner dette også for at utleieren kan leie ut ulovlige boliger uten risiko. Den nåværende praksisen kan derfor få uheldige konsekvenser. Det burde derfor åpnes for en mer konkret vurdering av om det aktuelle husrommets leieverdi er redusert som følge av mangelen. Utgangspunktet bør da være, også for rettslige mangler, at et husrom med mangel er verdt mindre enn et husrom uten mangel.

Husleieloven § 2-17 er en uklar bestemmelse. Hva som ligger i at bruken må hindres, og hvilke bestemmelser som skal gjelde tilsvarende, er åpne spørsmål. Hverken forarbeider, rettspraksis eller teori har bidratt til å klargjøre regelens innhold og anvendelsesområde. Det fører til en uforutsigbar tilstand for både leieren og utleieren. Utleieren er for eksempel usikker på konsekvensene av ulovlig utleie og tar risikoen. For leieren kan det være vanskelig å hevde sin rett når han ikke er sikker på hvilke rettigheter han har. Problemstillingen dukker så ofte opp i dagens leiemarked at spørsmålene rundt bestemmelsen bør avklares. Det er derfor forunderlig at lovgiver i den nye høringen nøyer seg med å presisere allerede gjeldende rett uten å behandle de mer komplekse problemstillingene som oppstår når offentlige bestemmelser regulerer bruken av en utleiebolig.

7 Litteraturliste

Lover

2008 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71

2002 Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) av 14. juni 2002 nr. 20

1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17

1992 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 7. mars 1992 nr. 93

Forskrifter

2002 Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26. juni 2002 nr. 847

2010 Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr 489

Forarbeider

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

Ot. prp. nr 32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) Om lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m m (bustadoppføringslova)

Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Ot prp. nr 28 (2001-2002) Vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) og om endringer i arbeidsmiljøloven.

Rettspraksis

Rt-2005-16

LF-2011-85072

LF-2010-80116-3

LB-2008/129965

LB-2007-4704

LA 2006-63839

TSTRO-2010-182450

TOSLO-2002-10595

Avgjørelser fra Husleietvistutvalget

HTU sak nr 2012/20067

HTU sak nr 2012/20213

HTU sak nr 2011/71

HTU sak nr 2011/188

HTU sak nr 2011/20107

HTU sak nr 2010/20008

Litteratur

Bergsåker, Trygve *Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven* 4. utg Oslo 2003

Wyller, Christian Fr *Boligrett* 5. utg, Stavanger 2009

Parelius, Line A og Sverre Bragdø-Ellenes *Husleieavtaler* 2.utg, Oslo 2010

Nettsider:

Huseiernes Landsforbund. *Bruksendring – når vil utleie av en bolig medføre søknadsplikt* (2012) 28.02.2012 <http://www.huseierne.no/boligsporsmal/juridisk-hjelp/husleie/bruksendring--nar-vil-utleie-av-en-bolig-medfore-soknadsplikt/> [sitert 5.11.2013]

Direktoratet for byggkvalitet. *Veiledning om tekniske krav til byggverk* (2011) publikasjonsnummer HO-2/2011 <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/> [sitert 5.11.2013]

Direktoratet for byggkvalitet. *Veiledning om byggesak § 2-1 (2011)* Publikasjonsnummer: HO-1/2011 <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/byggesak/2/1/> [sitert 17.11.2013]

Stavanger kommune. *Sjekkliste for egenkontroll av leilighet* (2013) 08.11.2013 <http://www.stavanger.kommune.no/Tilbud-tjenester-og-skjema/Bolig-bygg-og-eiendom/Byggetillatelse/Ikkegodkjenteleiligheter/Skjema-for-egenkontroll/> [sitert 13.11.2013]

Bokmålsordboka (2010)
<http://www.nob-ordbok.uio.no/perl/ordbok.cgi?OPP=hindre&ordbok=bokmaal>
[sitert 12.11.2013]

Høringer:

2013 Kommunal og regionaldepartementet *Forslag til endringer i husleieloven* av 10. juni 2013, referanse 13/1589-2